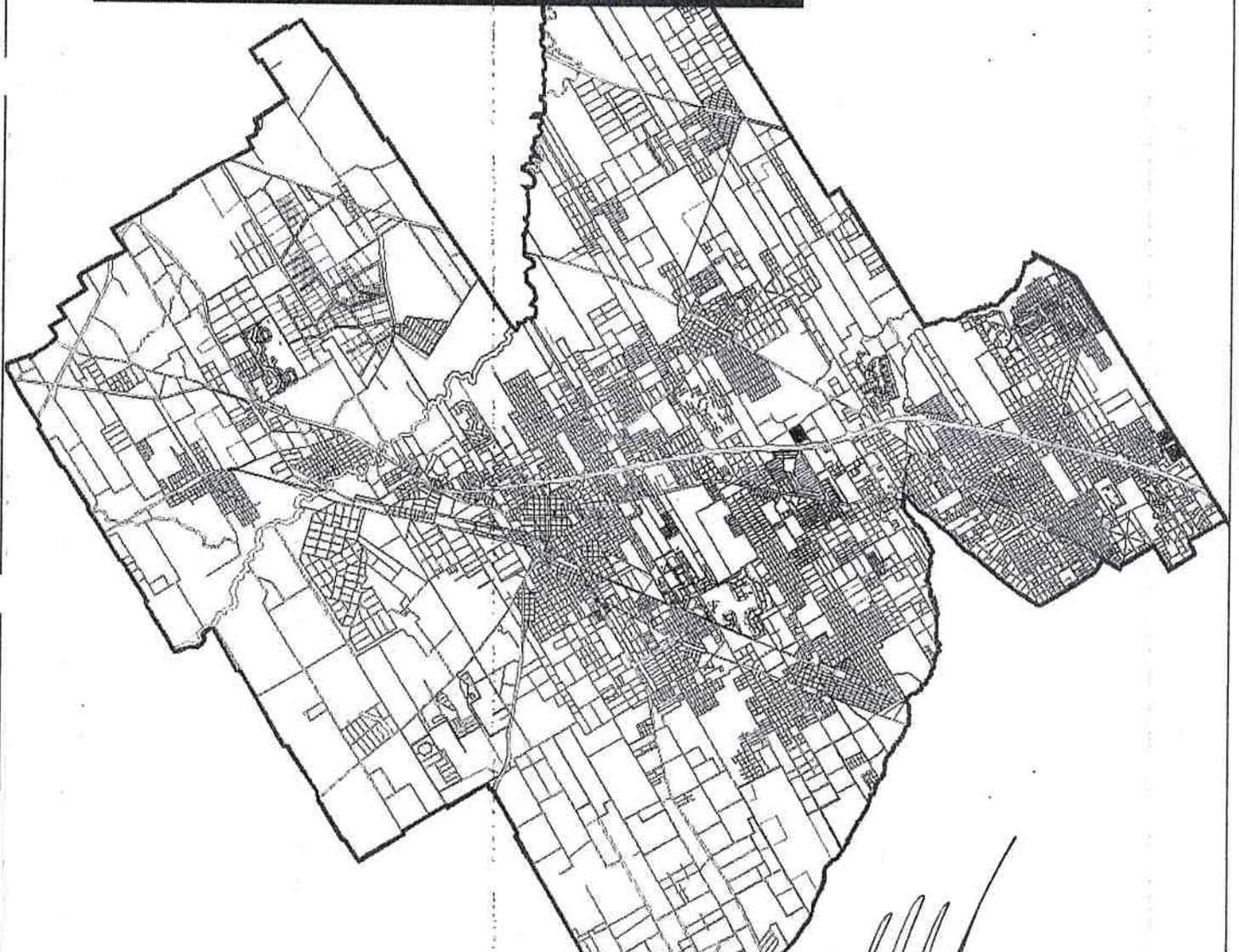




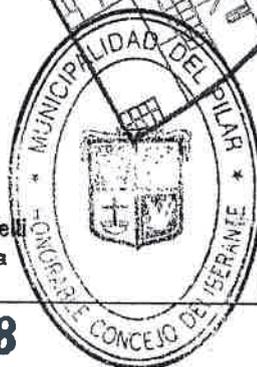
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE PILAR



DEL PILAR
MUNICIPALIDAD

Georgina Todarelli
Dra. Georgina Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar



-2864-18 30 AGO 2018



COT v. 4.0.pdf

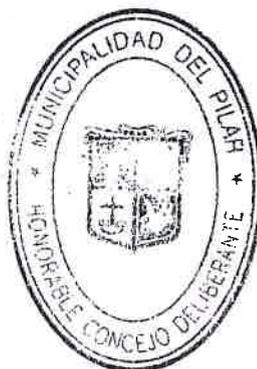
Código De Ordenamiento Territorial

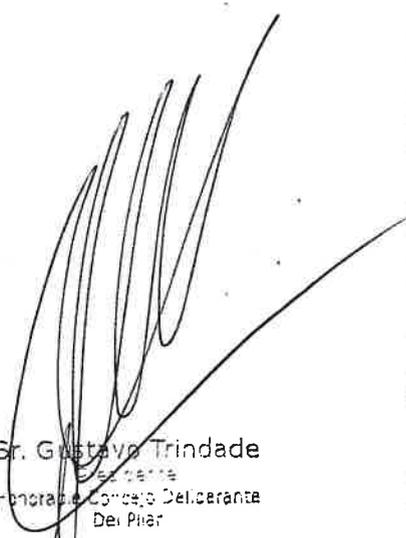
Municipalidad de Pilar

-2864 - 18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

TITULO I - GENERALIDADES	9
1.1. Objetivos y Normas Generales	9
1.1.1. Directivas Según el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental	9
1.1.2. Normas Administrativas	10
1.1.2.1. Certificado Urbanístico	10
1.1.2.2. Vigencia del Certificado de Urbanístico	10
1.1.2.3. Permisos de Construcción Otorgados con Anterioridad	10
1.1.2.4. Certificado de Subsistencia	10
1.1.2.5. Intervención	10
1.1.2.6. Vigencia	10
1.1.2.7. Uso Conforme de Suelo Otorgado	10
1.1.2.8. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos	11
1.1.2.9. Tramitaciones	11
1.1.2.10. Tolerancia	11
1.1.3. Modificaciones	11
1.1.4. Texto Ordenado	11
1.1.5. Actualización	11
1.1.6. Consejo Asesor Urbano Ambiental	12
1.2. Instrumentos Territoriales	12
1.2.1. Prescripción Administrativa	12
1.2.2. Compensación de Deudas Fiscales por Inmuebles	12
1.2.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat	13
1.2.4. Transferencias de Capacidades Constructivas Limitadas	13
1.2.4.1. Método de Cálculo	13
1.2.4.2. Registro Público de Capacidad Constructiva Transferible	13
1.2.4.3. Transferencia de CCT	13
1.2.5. Consorcio Urbanístico	14
1.2.6. Banco de Tierras del Municipio de Pilar	14
1.2.7. Convenios Urbanísticos	14
1.2.7.1. Concepto	14
1.2.7.2. Procedimiento Administrativo	14
1.2.8. Plan de Sector	15
1.2.9. Plan Temático	15
1.2.10. Declaración de Parcelamiento y/o Edificabilidad Obligatoria	15
1.2.10.1. Procedimiento	16
1.2.11. Aportaciones Urbanísticas	16
TITULO II – DEFINICIONES, ÁREAS Y SUBDIVISION	17

-2864 - 18

30 AGO 2018



2.1 Criterio General de Espacios Abiertos y Volúmenes Edificados	17
2.1.1. Factor de ocupación del suelo (FOS)	17
2.1.2. Factor de ocupación total (FOT)	17
2.1.3. Altura máxima de edificación	17
2.1.4. Plano Límite	17
2.1.5. Tratamiento de medianeras	18
2.1.6. Retiro de frente	18
2.1.7. Retiro lateral	18
2.1.8. Retiro de fondo	18
2.1.9. Densidad poblacional bruta	18
2.1.10. Densidad poblacional neta	18
2.1.11. Densidad Máxima Sin Servicio Cloacal	19
2.2. Áreas	19
2.2.1. Área Urbana	19
2.2.2. Área Rural	19
2.2.3. Área Complementaria	19
2.2.4. Macrozonas	19
2.2.5. Borde Urbano	20
2.2.6. Reserva Urbana (RU)	20
2.3 Normas generales de subdivisión	20
2.3.1. Trazado de calles	20
2.3.2. Ancho de las calles	20
2.3.3. Red Troncal Vial- Líneas de Restricción Vial	21
2.3.4. Infraestructura, Servicios y Equipamiento Comunitario	21
2.3.5. Dimensiones de las Parcelas	22
2.3.6. Unificación Parcelaria	22
2.3.7 Biodigestores o Sistemas Equivalentes	23
2.4. Cesiones de Dominio, Premios, Plusvalía	23
2.4.1. Cesión ordinaria	23
2.4.2. Premios de constructividad	23
2.4.3 Plusvalía	23
2.5. Completamiento de Tejido, o Enrase	24
2.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura	25
2.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas	25
2.6. Tipologías Edilicias Residenciales	26
2.6.1. Vivienda I	26
2.6.2. Vivienda II	26



Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Chomferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

2.6.3. Vivienda III	26
TÍTULO III – PROTECCIÓN PATRIMONIAL, CULTURAL Y AMBIENTAL	26
3.1. Competencia	26
3.2. Obligación y Modalidades de Protección	26
3.2.1. Protección Edilicia	27
3.2.1.1. Protección Integral	27
3.2.1.2. Protección Estructural	27
3.2.1.3. Protección Cautelar	28
3.2.2. Protección Ambiental	28
3.2.2.1. Protección Ambiental Máxima	28
3.2.2.2. Protección Ambiental Limitada	28
3.2.2.3. Espacios Verdes	28
3.2.3. Protección Cultural	28
3.3. Catalogaciones Protectorias	29
3.3.1. Criterios de Valoración	29
3.3.2. Procedimiento para Catalogar	29
3.3.3. Propuesta para Catalogación	30
3.3.4. Inclusión en Documentación Municipal	30
3.3.5. Demolición de Edificios Sujetos a Protección	30
3.3.6. Mantenimiento de las Obligaciones	31
3.4. Rehabilitación Sustentable	31
3.4.1. Requisitos	31
3.5. Protección Arbórea	31
3.5.1. Compensación de Espacios Para Preservación Arbórea	32
3.5.2. Trasplantes	32
3.5.3. Talas o Extracciones	32
3.5.4. Forestación de Bordes de Zonas Industriales	33
TÍTULO IV – USOS y ZONIFICACIONES DEL TERRITORIO	34
4.1. Macrozonas y Zonificación	34
4.1.1. Macrozona de Promoción del Hábitat	34
4.1.1.1. Objetivos	34
4.1.1.2. Incentivos	34
4.1.1.3. Urbanización Planificada	34
4.1.2. Macrozona Centro Urbano (CU)	35
4.1.2.1. Usos	35
4.1.3. Macrozona Protección Patrimonial Casco Histórico de Pilar	35
4.1.3.1. Objetivo	35

-2864-18

30 AGO 2018

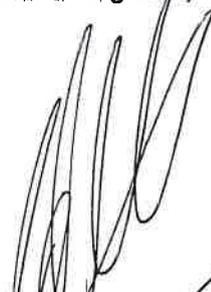


4.1.3.2. Edificabilidad	36
4.1.3.3. Usos	36
4.1.4. Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno	36
4.1.4.1. Objetivo	36
4.1.4.2. Edificabilidad	36
4.1.4.3. Usos	36
4.1.4.4. Carga Pública Patrimonial	36
4.1.5. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno	36
4.1.5.1. Objetivo	36
4.1.5.2. Edificabilidad	37
4.1.5.3. Usos	37
4.1.5.4. Carga Pública Patrimonial	37
4.1.6. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno	37
4.1.6.1. Objetivo	37
4.1.6.2. Edificabilidad	37
4.1.6.3. Usos	38
4.1.6.4. Carga Pública Patrimonial	38
4.1.7. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno	38
4.1.7.1. Objetivo	38
4.1.7.2. Edificabilidad	38
4.1.7.3. Usos	38
4.1.7.4. Carga Pública Patrimonial	38
4.1.8. Macrozona de Protección Ambiental Los Jazmines	38
4.1.8.1. Objetivo	38
4.1.8.2. Usos	39
4.1.9. Macrozona de Protección Ambiental Barrio San Blas	39
4.1.9.1. Objetivo	39
4.1.9.2. Usos	39
4.2. Zonas Ambientales Especiales	39
4.2.1. Zona Protección Especial Planicie de Inundación (ZPEPI)	39
4.2.1.1. Transferencias de CCT en zona ZPEPI	40
4.2.1.2. Construcciones existentes en zona ZPEPI	40
4.2.2. Zona de Protección de Arroyos (ZPAy)	40
4.2.3. Condiciones Particulares para la Zona PER (Polo Educativo Regional)	40
4.2.3.1. Objetivo	40
4.2.3.2. Edificabilidad	40
4.2.3.3. Usos	41

-2864 - 18
30 AGO 2018


Dra. Georgina Cordero Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trinidad
Honorable Concejo Deliberante

4.2.3.4. Carga Pública Patrimonial	41
4.2.4. Condiciones Particulares para la Zona Panamericana E	41
4.2.5. Condiciones Particulares para los Cuadros de Estación de Ferrocarriles	41
4.2.6. Camino de Ribera	41
4.2.7. Espacio Verde	42
4.3. Usos de Suelo	42
4.3.1. Tipologías de Mixtura de Usos	42
4.3.1.1. Mixtura de Usos Barrial (A)	42
4.3.1.2. Mixtura de Usos Céntrica (B)	42
4.3.1.3. Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (C)	42
4.3.1.4. Industrial Exclusivo (D)	43
4.3.1.5 Equipamientos Especiales (E)	43
4.3.1.6. Usos Rurales o Extra Urbano (R)	43
4.3.2. Homologación de Zonas según Dto. n° 1.741/96 reglamentario de la Ley n° 11.459	43
4.3.3. Usos Complementarios	44
4.3.4. Cómputo de la Superficie de Uso	45
4.3.5. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos	45
4.3.6. Cuadro de Usos de Suelo	45
4.3.7.1. Usos en Corredores B	53
4.3.7.2. Usos en Corredores C	53
4.4. Espacios de Estacionamiento	53
4.4.1. Módulo de estacionamiento	53
4.4.2. Servicio Mínimo de Salubridad en Garaje	54
4.4.3. Servidumbre o Alquijer	54
4.4.4. Prescripciones Para Accesibilidad	54
4.4.5. Tratamiento Arquitectónico de Fachadas	55
4.4.6. Estacionamiento - Determinación de la Capacidad	55
4.4.7. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)	57
4.5. Parcelas con Zonificación "Uso Específico"	57
TITULO V – PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	57
5.1. Programa de Lotes con Servicios	57
5.2. Programa de Mejoramiento Edilicio (Fideicomiso) Social	57
5.3. Programa de Zonas 30	58
5.4. Programa de Fomento de la Diversificación en los Corredores	58
5.5. Programa de "Premio Municipal Mejor Intervención Arquitectónica y Paisajística"	58
Anexo A: Fichas de Regulación de Zonas	59
Anexo B - Listado catastral de predios incluidos en Usos Específicos	80

-2864 - 18

30 AGO 2018

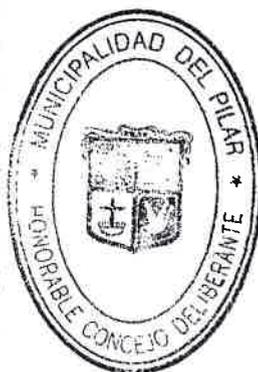


Anexo C: Plano de Borde Urbano	82
Anexo D: Plano de Zonificación	83
Anexo E: Plano de Mixtura de Usos y Corredores	84
Anexo F: Plano de Red Troncal Vial	85
Anexo F.1: Plano de Rotondas del Parque Industrial Pilar	86
Anexo G.1: Plano de Macrozona de Promoción del Hábitat	87
Anexo G.2: Plano de Macrozona Centro Urbano	88
Anexo G.3: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Casco Histórico de Pilar	89
Anexo G.4: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno	90
Anexo G.5: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno	91
Anexo G.6: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno	92
Anexo G.7: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno	93
Anexo G.8: Plano de Macrozona Protección Ambiental Los Jazmines	94
Anexo G.9: Plano Plano de Macrozona Protección Ambiental San Blas	95

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Gionterri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Dra. Gionterri
H.C.D. Del Pilar
Del Pilar

TITULO I - GENERALIDADES

1.1. Objetivos y Normas Generales

Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial en el Partido de Pilar:

- a) La preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f) La participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) La generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

1.1.1. Directivas Según el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental

Las Directivas del presente Código, siguiendo los Lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental son:

- a) Asegurar la preservación del espacio ambiental de la cuenca del Río Luján y su accesibilidad.
- b) Asegurar la preservación de la vena de los arroyos.
- c) Propiciar la consolidación de los centros urbanos.
- d) Propiciar la conectividad de las localidades promoviendo los usos en las avenidas y rutas que los conectan.
- e) Propiciar la movilidad sustentable en los centros urbanos y entre las distintas localidades.
- f) Resguardar el desarrollo sustentable de las áreas rurales y agro productivas.
- g) Consolidar los espacios de actividad industrial, con condiciones de sustentabilidad ambiental.
- h) Preservar los espacios de escala barrial.
- i) Propiciar espacios de protección urbana.

-2864 - 18

30 AGO 2018



1.1.2. Normas Administrativas

1.1.2.1. Certificado Urbanístico

A solicitud del interesado la Autoridad de Aplicación emitirá un certificado urbanístico para informar el uso y edificabilidad de una parcela.

La solicitud será presentada en el formulario respectivo, que entregará el Municipio y los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada.

1.1.2.2. Vigencia del Certificado de Urbanístico

El Certificado tendrá una vigencia de 360 días corridos a partir de su otorgamiento por la Autoridad de Aplicación de la Municipalidad.

1.1.2.3. Permisos de Construcción Otorgados con Anterioridad

Cuando se hubiere otorgado permiso de obra con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Código, en una zona donde no podría ser otorgado bajo el mismo, se mantendrá la vigencia del permiso original por un plazo de 2 años contados a partir de la entrada en vigencia del Código. Una vez transcurrido este plazo dicho permiso caducará. Idéntico tratamiento se otorgará a pre-factibilidades y factibilidades otorgadas antes de la entrada en vigencia y en base a normas anteriores a este Código.

1.1.2.4. Certificado de Subsistencia

En el caso del punto anterior los interesados podrán solicitar un Certificado de Subsistencia sobre los proyectos de obra y de usos que cuenten con fecha cierta de iniciación dentro del plazo de vigencia del permiso de obra respectivo, que hubieran acreditado el cumplimiento total de los recaudos, o estuviesen en trámite, y que, según su estado, era menester conforme a las respectivas normas.

1.1.2.5. Intervención

La Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, o quien el Departamento Ejecutivo designe para continuar con sus misiones y funciones, es la Autoridad de Aplicación del presente Código. La Autoridad de Aplicación intervendrá en el proceso de ordenamiento territorial a nivel Municipal.

1.1.2.6. Vigencia

Una vez obtenida la convalidación del presente Código por la Provincia de Buenos Aires, el mismo entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

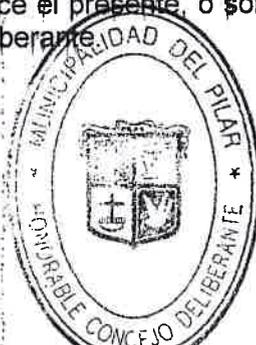
1.1.2.7. Uso Conforme de Suelo Otorgado

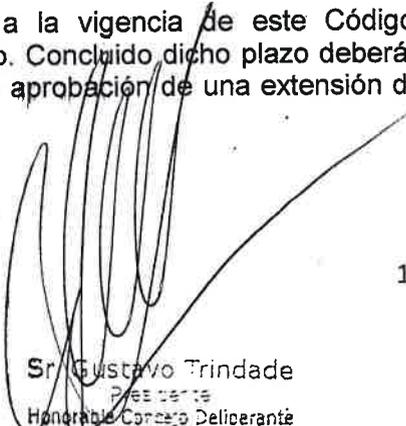
Los Usos Conformes de Suelo otorgados con anterioridad a la vigencia de este Código, continuarán vigentes por el plazo que se les hubiere establecido. Concluido dicho plazo deberán adecuarse a las normas que establece el presente, o solicitar la aprobación de una extensión de plazo ante el Honorable Concejo Deliberante.

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Bonferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

1.1.2.8. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

Excepto para Vivienda I, la solicitud de Permiso de Obra o la tramitación de prefactibilidad urbanística, deberá acompañarse del Certificado de Prefactibilidad de provisión, de agua corriente y cloacas emitido por la prestataria de dicho servicio público o por la Municipalidad. El Certificado de Prefactibilidad podrá reemplazarse por un compromiso de conexión a servicios públicos previo a la ocupación y habilitación del inmueble, formalizado por escritura pública.

En el caso de emprendimientos que no puedan ser servicios por la empresa prestataria, resultará admisible la instalación de biodigestores u otro sistema de tratamiento de excretas, y de sistema de agua potable, que cuente con aprobación de las autoridades municipales y/o provinciales competentes.

1.1.2.9. Tramitaciones

A las tramitaciones de las certificaciones y permisos del presente Código a pedido del Departamento Ejecutivo se les podrá dar tratamiento de preferente despacho.

1.1.2.10. Tolerancia

Se considerará una tolerancia máxima del 3% por sobre los valores numéricos de altura. Esta tolerancia no resulta aplicable al FOS ni al FOT.

1.1.3. Modificaciones

Las Modificaciones que se realicen al presente Código deberán ser fundadas, con dictamen previo y favorable del Consejo Asesor Urbano Ambiental, y de carácter general, no pudiendo dictarse para generar atributos especiales a un solo predio.

Las Modificaciones al presente Código deberán ser aprobadas por mayoría de dos tercios del Honorable Concejo Deliberante. Esta mayoría agravada no rige para el proceso de Actualización del Código previsto en 1.1.5.

Las modificaciones de indicadores o restricciones aplicables a un predio o proyecto urbanístico particular se tratarán mediante Convenios Urbanísticos, con las normas y limitaciones que establece el presente Código.

1.1.4. Texto Ordenado

El Departamento Ejecutivo deberá realizar cada cuatro años, en coincidencia con su Actualización, un texto ordenado del presente que integre las modificaciones que se hubiesen realizado.

1.1.5. Actualización

El presente Código deberá ser revisado íntegramente, a los fines de su Actualización durante los 12 meses anteriores al cuarto aniversario de su entrada en vigencia, y a partir de ese momento, cada cuatro años. Se deberán establecer mecanismos de consulta y participación ciudadana durante el proceso de Actualización.

Se requerirá dictamen favorable del Consejo Asesor Urbano Ambiental y mayoría simple del Honorable Concejo Deliberante para la aprobación de su Actualización.

-2864-18

30 AGO 2018

1.1.6. Consejo Asesor Urbano Ambiental

Créase el Consejo Asesor Urbano Ambiental, cuya función será la de asesorar y dictaminar en los casos indicados en la presente norma, y en aquellos que le sea solicitado por la Autoridad de Aplicación.

Estará integrado por 2 representantes del Honorable Concejo Deliberante uno por la primera minoría y otro por el resto de los bloques; 3 representantes del Departamento Ejecutivo; y 2 representantes de las universidades locales y/o colegios profesionales nominados y nombrados por los restantes miembros de Consejo Asesor Urbano Ambiental.

Los miembros del Consejo Asesor Urbano Ambiental tendrán mandato por 2 años, que podrá ser renovado. Podrán ser reemplazados antes de la finalización de su mandato por el poder del estado Municipal al que representen, o por la mayoría del Consejo en el caso de los representantes de las universidades y los colegios profesionales.

El Consejo Asesor Urbano Ambiental deberá dictaminar dentro de un plazo máximo de 180 días, salvo que el mismo apruebe una prórroga excepcional de este plazo fundada en la necesidad de complementar estudios o requerir aprobaciones previas de otro organismo. Si así no lo hiciera, y a solicitud del interesado, el Departamento Ejecutivo podrá dictaminar en su reemplazo.

Dentro de los 30 días posteriores a la entrada en vigencia del Código, el Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Deliberante deberán notificar mutuamente el nombramiento de sus representantes. Dentro de los 15 días posteriores al vencimiento de este plazo, el Departamento Ejecutivo citará a la primera reunión del Consejo Asesor Urbano Ambiental, el que sesionará con la presencia de la mayoría de los miembros que hayan sido nombrados hasta ese momento.

Las normas de funcionamiento del Consejo Asesor Urbano Ambiental que complementen las que establece este Código, serán reglamentadas por el mismo Consejo Asesor Urbano Ambiental.

Las decisiones y dictámenes del Consejo Asesor Urbano Ambiental serán vinculantes salvo indicación en contrario, deberán ser fundadas y dadas a publicidad. Sus sesiones constarán en actas rubricadas.

1.2. Instrumentos Territoriales

Los Instrumentos Territoriales son aquellos que establece el presente Código para un mejor cumplimiento de las directivas del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental.

1.2.1. Prescripción Administrativa

Se reconoce como Instrumento Territorial la aplicación de la Ley Nacional N° 24.320 para la adquisición de tierra con finalidades públicas y sociales, o la norma que la modifique o sustituya.

Operada la prescripción, ésta será ejecutada por el Departamento Ejecutivo sobre las posesiones que tuviera el Municipio por sí o por cesiones para regularizaciones dominiales de carácter social, con actas o convenios de cesiones previas que comprueben la fecha de inicio posesorio del barrio o sector involucrado.

1.2.2. Compensación de Deudas Fiscales por Inmuebles

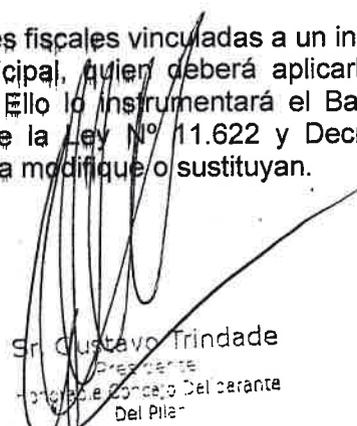
Tal compensación implica la liberación de deudas e infracciones fiscales vinculadas a un inmueble con la transferencia del dominio del mismo al Estado Municipal, quien deberá aplicarlo para finalidades de función pública, urbanismo o vivienda social. Ello lo instrumentará el Banco de Tierras, o quien lo sustituya o reemplace por aplicación de la Ley N° 11.622 y Decreto N° 4042/1996 de la Provincia de Buenos Aires, o las normas que la modifique o sustituyan.

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

1.2.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat

En las Zonas de Promoción del Hábitat, podrán agruparse voluntariamente diferentes unidades de vivienda para la generación o refacción de nuevas viviendas, a través de fideicomiso con el aporte de un fiduciario privado, presentando un Plan de Gestión con las condiciones para su aplicación en éstas zonas.

Los beneficiarios serán los tenedores originales de los predios y podrán generarse nuevos espacios para equipamiento público y/o para la incorporación de nuevas viviendas.

Se podrá implementar por la escrituración social de la Ley N° 10.830 o la norma que la modifique o sustituya y tramitará como preferente despacho.

1.2.4. Transferencias de Capacidades Constructivas Limitadas

Los titulares de inmuebles afectados por medidas protectoras, según se describen en el punto 3.2, podrán transferir capacidades constructivas ociosas o inhabilitadas hacia inmuebles ubicados en Zonas que así lo admitan. A la capacidad constructiva disponible para transferir se la denomina "Capacidad Constructiva Transferible" o "CCT", y a los inmuebles que la originan se los denomina Inmuebles Emisores.

Las Zonas que admiten recibir capacidad constructiva son aquellas que permiten mayor FOT por pago con Capacidad Constructiva Transferible, según se indica en el Anexo A - Fichas de Regulación de Zonas. Se denomina a los inmuebles sitios en dichas Zonas como Inmuebles Receptores, y a dichas Zonas se las denomina Zonas Receptoras.

No resulta necesario que los inmuebles involucrados en una transferencia de CCT pertenezcan al mismo propietario.

1.2.4.1. Método de Cálculo

Se le reconocerá a los Inmuebles Emisores una Capacidad Constructiva Transferible equivalente a la superficie que resulte de la diferencia entre la capacidad constructiva materializada y la que le permite éste Código, al momento de la catalogación o registro.

1.2.4.2. Registro Público de Capacidad Constructiva Transferible

El propietario de un Inmueble Emisor podrá registrar la CCT de la parcela correspondiente. A tal efecto la Autoridad de Aplicación llevará un Registro Público de CCT (RPCCT) donde constarán los datos identificatorios de cada parcela, y la superficie transferibles.

La Autoridad de Aplicación, a solicitud del emisor, podrá librar un Certificado de CCT, donde se indique la CCT y los datos identificatorios del Emisor, del adquirente y el plazo de vigencia que no podrá ser superior a los 60 días corridos. Dicho Certificado deberá ser presentado para la escritura pública de transferencia y deberá registrarse cada transferencia en el RPCCT.

1.2.4.3. Transferencia de CCT

La transferencia de CCT debe ser formalizada a través de escritura pública. Los Escribanos Públicos que realicen operaciones de transferencia de CCT, deberán comprobar que la misma cuente con Certificado de CCT emitido por la Autoridad de Aplicación. El incumplimiento de esta condición previa, hace nula de reconocimiento municipal la transferencia de CCT.

Las transferencias de CCT deberán constar en el Registro Público de Capacidad Constructiva Transferible (RPCCT) para ser reconocidas.

- 2 8 6 4 - 1 8

3 0 AGO 2018

Una vez transferida total o parcialmente la capacidad constructiva, la capacidad transferida no podrá ser utilizada en el Inmueble Emisor. Esta limitación subsiste más allá de las posteriores transferencias que tenga el inmueble.

No se requiere ser titular de un Inmueble Receptor para adquirir CCT.

Podrán realizarse ventas parciales de CCT, quedando las otras parcialidades disponibles para futuras ventas.

1.2.5. Consorcio Urbanístico

Consiste en la ejecución de proyectos de urbanización o de edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y obras de urbanización y/o edificación, para luego recibir su compensación por su inversión en unidades inmobiliarias debidamente edificadas y urbanizadas.

1.2.6. Banco de Tierras del Municipio de Pilar

Promuévase en el ámbito del Municipio del Pilar la creación de un Banco de Tierras. Dicho Banco de Tierras tendrá a su cargo relevar oficiosamente, con la periodicidad y modalidad que establezca la ordenanza que lo cree y su respectiva reglamentación, las tierras fiscales existentes en el Partido. Llevar un registro actualizado de los bienes inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, y de los bienes del dominio público que administra este último. Recibir, tramitar y expedirse sobre las solicitudes de las distintas dependencias municipales que expresen necesidades concretas en materia inmobiliaria. Entender y participar, emitiendo los informes respectivos, en los trámites de gestión previos a las cesiones que se establecen en el Decreto Ley 8912/1977 y en la Ley 14.449. Entender y participar, emitiendo los informes respectivos, en los trámites de gestión previos a la concesión de uso, venta y permuta de inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, gestionar la adquisición de nuevos inmuebles y propiciar la afectación o desafectación de bienes del dominio público

1.2.7. Convenios Urbanísticos

1.2.7.1. Concepto

Los acuerdos celebrados entre el Departamento Ejecutivo y particulares y/u organizaciones de la sociedad civil para la generación de proyectos con normas especiales, se consideran Convenios Urbanísticos, sin perjuicio que versen sobre una o más parcelas.

En ningún caso un Convenio Urbanístico podrá permitir construcciones que superen en más de un 15% la máxima constructividad permitida para la Zona respectiva, una vez considerados todos los premios disponibles.

1.2.7.2. Procedimiento Administrativo

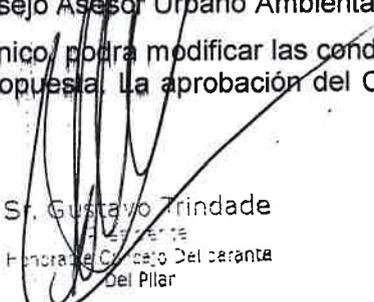
Los interesados podrán realizar su propuesta a la Autoridad de Aplicación, complementando con uno o más Instrumentos Territoriales. La Autoridad de Aplicación verificará su viabilidad, pudiendo realizar observaciones y modificaciones al proyecto originario. La Autoridad de Aplicación preparará un informe técnico para ser considerado por el Consejo Asesor Urbano Ambiental.

El Consejo Asesor Urbano Ambiental evaluará el informe técnico, podrá modificar las condiciones propuestas por los interesados y aprobará o rechazará la propuesta. La aprobación del Consejo

-2864-18
30 AGO 2018


Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

Asesor Urbano Ambiental será condición necesaria para la aprobación definitiva por parte del Departamento Ejecutivo.

Los Convenios Urbanísticos deberán contar con anuencia de vecinos u otro mecanismo de participación ciudadana, que asegure la participación de los habitantes y titulares de inmuebles linderos con intereses legítimos, o cuando el desarrollo urbanístico que propicie el Convenio pudiera afectar derechos colectivos de carácter difuso.

En aquellos casos en los cuales el Convenio propuesto resulte en un aumento de la constructividad que fija este Código, se requerirá el tratamiento favorable por parte del Honorable Concejo Deliberante previo a su aprobación definitiva por el Departamento Ejecutivo.

1.2.8. Plan de Sector

Los Planes de Sector son proyectos o planes de desarrollo urbano, públicos y/o privados, de dimensiones e importancia especial. Pueden presentarse por un interesado, entidad intermedia y/u órgano o repartición del Municipio ante la Autoridad de Aplicación. Se aplican a dimensiones superiores a 20 hectáreas.

Los Planes de Sector deberán contar con anuencia de vecinos, u otro mecanismo de participación ciudadana que asegure el consenso de los habitantes y titulares de inmuebles del Sector en cuestión.

En ningún caso un Plan de Sector podrá permitir construcciones que superen lo permitido para Convenios Urbanísticos, una vez considerados todos los premios disponibles para la Zona respectiva.

El proceso administrativo para su aprobación será el mismo que el establecido para Convenios Urbanísticos.

1.2.9. Plan Temático

Podrán crearse Planes Temáticos para regular o promover actividades y problemáticas urbanas y ambientales que no se hallen sujetas a determinaciones geográficas particulares, y que requieran instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión del Partido.

Estos planes requieren su articulación a través de la Autoridad de Aplicación de los distintos organismos que tengan incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas que traten.

Estos planes podrán establecer y regular usos que permitan encuadrar actividades no previstas en este Código. En caso de incumplimientos reiterados de las condiciones de operación del uso, el mismo puede ser revocado por el Departamento Ejecutivo sin indemnización.

El Plan Temático debe contener los indicadores y requerimientos para la operación del uso promovido, su edificabilidad y localización.

En ningún caso un Plan Temático podrá permitir construcciones que superen lo permitido para Convenios Urbanísticos, una vez considerados todos los premios disponibles para la Zona respectiva.

Con la aprobación previa del Consejo Asesor Urbano Ambiental, se remitirán al Honorable Concejo Deliberante para su tramitación.

1.2.10. Declaración de Parcelamiento y/o Edificabilidad Obligatoria

Serán de aplicación los artículos 84 a 87 de la Ley 8912, a través de una ordenanza que procederá a declarar de parcelamiento y/o edificación obligatoria, y sujeta a posterior declaración de utilidad pública, todo inmueble urbano que se encuentre en las siguientes condiciones:

2864 - 18
30 AGO 2018

- a) Edificación derruida: aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren, deshabitados, en estado de deterioro avanzado, y hayan sido declarados en tal estado por el Municipio.
- b) Edificación paralizada: aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de 5 años paralizadas.

1.2.10.1. Procedimiento

Dictada la ordenanza correspondiente, el Departamento Ejecutivo procederá a la notificación fehaciente del propietario registral y de los ocupantes. Dicha notificación deberá contener una intimación a la presentación de proyecto e inicio de obras antes del tercer año calendario, bajo apercibimiento de la aplicación de las multas, tasas y tributos que correspondan bajo la normativa vigente.

En caso de fracasar el intento de notificación fehaciente deberá utilizarse la notificación por edictos con publicación en diarios locales y nacionales.

Transcurrido el tercer año calendario desde la notificación, se aplicarán las multas y tasas que establezca la Ordenanza Fiscal y Tributaria vigente, y con el quinto año de incumplimiento del pago o inicio de obra se podrá proceder a solicitar la expropiación del inmueble.

También se le podrá aplicar el instrumento territorial de Compensación de Deudas Fiscales por Inmuebles.

1.2.11. Aportaciones Urbanísticas

Se considerarán Aportaciones Urbanísticas, a aquellas que sean producto de la ejecución de obras privadas que superen las exigencias del presente Código.

Se clasifican de acuerdo a la iniciativa originante en:

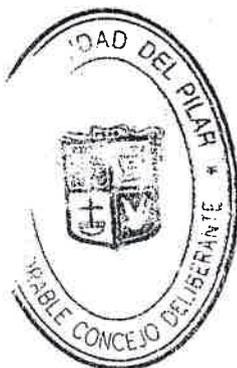
- a) Aportaciones por materialización de uso y/o división del suelo: Son aquellas cesiones de suelo que se realicen superando las exigencias del presente Código y de la Ley 8912.
- b) Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental: Son aquellas obras que deberá realizar un inversor privado cuando surja del estudio de impacto urbano ambiental la necesidad de realizar determinadas obras de infraestructura, equipamiento, viales, u otras, dentro o fuera del predio sobre el cual se hace el estudio, a los fines de mitigar el impacto urbano ambiental.
- c) Aportaciones por mejoras en el espacio público o vía pública: mejoras en el entorno urbano o la red vial que son sugeridas y aportadas por el impulsor del proyecto en cuestión. Pueden ser elementos de mobiliario urbano, elementos de seguridad, señalización u otros.

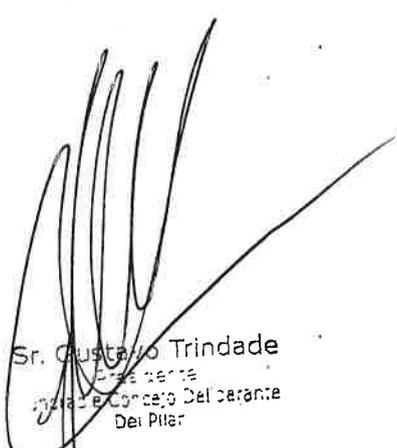
La aceptación de las Aportaciones Urbanísticas requerirá opinión favorable del Consejo Asesor Urbano Ambiental y dictado de acto administrativo del Departamento Ejecutivo para su incorporación al patrimonio municipal, de corresponder.

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Ghionterri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

TITULO II – DEFINICIONES, ÁREAS Y SUBDIVISION

2.1 Criterio General de Espacios Abiertos y Volúmenes Edificados

2.1.1. Factor de ocupación del suelo (FOS)

Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas. El valor de FOS se tomará sobre la cota + 1,00 m.

El 50% del espacio libre de ocupación edilicia debe tener el carácter absorbente. Los invernaderos se computarán con una absorción del 80% de la superficie que ocupen.

Las caballerizas, los quinchos y SUM computarán FOS al 50%. Las cocheras descubiertas, no computarán FOS.

2.1.2. Factor de ocupación total (FOT)

Es el coeficiente que al multiplicarse por la superficie de la parcela da la superficie cubierta máxima edificable.

A los efectos del cómputo del FOT no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a cuarto de máquinas, circulaciones verticales, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas, ni tampoco la superficie de planta libre, plantas ni subsuelos de cocheras. La superficie semicubierta se computará al 50%.

No computan FOT los invernaderos, las plantas bajas libres, y el hall de acceso común en Vivienda III en planta baja, y los espacios de servicios comunes.

En el caso de los espacios de servicios comunes, estos no podrán superar el 5% del FOT total del emprendimiento. En caso de superar dicho porcentaje, la superficie adicional computará FOT al 100%.

Defínase como **planta baja libre** la totalidad de la superficie del edificio ubicada únicamente en el nivel de planta baja, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable. Su aplicación no conlleva premio, ni modificación del nivel de cota, ni permite mayor altura máxima o plano límite.

El FOS y el FOT determinarán los volúmenes edificables. En atención a que el artículo 47 de la Ley N° 8912 indica máximos disponibles por los Municipios, sólo se admitirán los premios de FOT y densidad que se indican en el presente Código.

2.1.3. Altura máxima de edificación

Es la medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota de $\pm 0,000$ m de vereda. Este nivel de vereda no puede ser menor a la cota máxima de inundación en ningún caso.

En zonas UCA, UR1 y Panamericana E, el completamiento del espacio hasta la altura máxima puede superar el FOT de la zona.

2.1.4. Plano Límite

Es la medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota de $\pm 0,000$ m. Esta altura es la máxima admisible para cualquier tipo de construcción en una zona, lo que incluye tanques y salas de máquinas. No se computarán en la medición antenas y chimeneas.

En los casos en los que el plano límite no esté fijado, éste no podrá superar en 3 m la altura máxima de la zona. Solo podrá ser superado en 2 m por antenas, paneles solares, chimeneas o similares.

2.1.5. Tratamiento de medianeras

Todas las medianeras que se construyan en el Partido de Pilar, deberán tener un tratamiento estético similar al de las fachadas.

Transitoriamente se podrán admitir vanos y ventanas de cualquier forma y tamaño, que proporcionen iluminación y ventilación suplementaria, siempre que exista una altura mínima de 2,6 m entre su antepecho y el nivel de piso exterior del último nivel de azotea transitable lindera.

Estas ventanas sobre medianeras no podrán ser tenidas en cuenta para la calificación de los locales internos.

2.1.6. Retiro de frente

Tiene por objeto lograr mayor ventilación y asoleamiento, además de vegetación en jardines y parques, como así también prever futuros ensanches de calles y/o avenidas. Este retiro se mide en línea perpendicular a la Línea Municipal.

2.1.7. Retiro lateral

Tiene por objeto lograr una conformación independiente, posibilitando una mayor ventilación y asoleamiento.

Este retiro se mide desde la línea divisoria de los predios.

2.1.8. Retiro de fondo

Se mide a partir de la línea divisoria del fondo del predio hacia su frente, y hasta el contra frente de la construcción. El retiro de fondo mínimo será de 4 m.

En todo retiro de fondo podrá utilizarse una franja de edificación máxima de 5 m de ancho para la generación de un quincho, salón de usos múltiples (SUM) o similar. En los lotes de superficie mayor a 5.000 m², la franja máxima de edificación permitida es de 8 m. En todos los casos, deberá agregarse una superficie igual libre de construcciones antes del retiro de fondo. La altura máxima permitida para el quincho, SUM o similar es de 4 m.

2.1.9. Densidad poblacional bruta

Es la relación entre la población de un Área o Zona y la superficie total de la misma.

2.1.10. Densidad poblacional neta

Es la relación entre la población de un Área o Zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

El número de habitantes permitido por parcela es igual a la superficie de la parcela por la densidad de la Zona. Cuando se den resultados no enteros se redondeará al número superior. Es de aplicación a este respecto los arts. 40 y 41 de la Ley N° 8912 y lo dispuesto por el Decreto Reglamentario N°1549/83.



-2864-18

30 A60 2018

Georgina Todarelli
Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

Para el cómputo de los habitantes por parcela se aplicarán como mínimo 2 habitantes por dormitorio de uso residencial, o como mínimo 2 habitantes cada 60 m². Para el uso comercial, administrativo y servicios se aplicará 1 habitante cada 30 m². En el caso de Vivienda II, se contabilizarán 2 habitantes por vivienda.

2.1.11. Densidad Máxima Sin Servicio Cloacal

Sin la instalación de servicio cloacal la densidad máxima admitida es de 100 hab/Ha, y sólo resulta admisible una Vivienda I y otra complementaria de la vivienda principal. La instalación de biodigestores u otro sistema de tratamiento de excretas será admisible con la densidad que aprueben las autoridades municipales y/o provinciales competentes.

Quedan exceptuados de dicha obligación los Lotes con Servicio de los arts. 17 a 25 y la Integración Socio Urbana de los arts. 26 a 36 de la Ley N° 14.449, que deberán contar con todos los servicios del Área Urbana, con los condicionantes establecidos en el punto 4.1.1.3.

2.2. Áreas

A los fines de la presente zonificación, el territorio del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, está delimitado y ordenado en:

- a) Área urbana.
- b) Área rural.
- c) Área complementaria,

2.2.1. Área Urbana

Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible.

Sus Zonas se encuentran descriptas en el Anexo A - Fichas de Regulación de Zonas.

2.2.2. Área Rural

Comprenderá a las áreas destinadas a emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, agropecuaria intensiva, forestal, turismo rural, deportivas de escasa densidad y otras.

2.2.3. Área Complementaria

Son los sectores circundantes o adyacentes al Área Urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas y a otros usos específicos. Esta Área comprende, además, las zonas industriales, parque industrial, de clubes de campo, agropecuario intensivo, servicio de ruta y residencial extraurbano y de esparcimiento.

Sus Zonas se encuentran descriptas en el Anexo A - Fichas de Regulación de Zonas.

2.2.4. Macrozonas

Entre las Áreas y las Zonas podrán superponerse Macrozonas que se regirán por los indicadores de cada Zona que afecte, incorporando en ellas con carácter preeminente otros condicionamientos.

Las Macrozonas coexisten con las Zonas, tanto en Área Urbana como Complementaria.

2.2.5. Borde Urbano

Establécense los Bordes Urbanos que se establecen en el Plano de Borde Urbano incluido como Anexo C.

Se prioriza el completamiento de las zonas vacantes y a desarrollar dentro del Borde Urbano, y se promueve el desarrollo de baja densidad y usos recreativos, de esparcimiento y turísticos en conjunto con los vinculados a la actividad agropecuaria y rural por fuera del Borde Urbano.

2.2.6. Reserva Urbana (RU)

En las zonas Reserva Urbana, se prohíbe su subdivisión y desarrollo urbano hasta tanto se logre una consolidación y habitabilidad del 70% de la zona aldeaña. En caso de haberse otorgado una zonificación subsidiaria, ésta no podrá aplicarse hasta el completamiento que indica el párrafo anterior.

La comprobación de la ocupación indicada queda a cargo de la Autoridad de Aplicación, quien luego de presentar un informe documentando la situación, deberá remitirla al HCD para su tratamiento. En caso de ser aprobada, deberá seguir lo establecido en el art. 83° de la Ley N° 8912.

2.3 Normas generales de subdivisión

2.3.1. Trazado de calles

Cuando se subdividan parcelas en manzanas o macizos, el trazado y coordinación de las calles principales deberán ser sometidas a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

No es obligatoria la continuidad de la cuadrícula amanzanada, excepto en avenidas o calles principales. Se permitirán trazados no rectilíneos siguiendo criterios actuales de movilidad.

2.3.2. Ancho de las calles

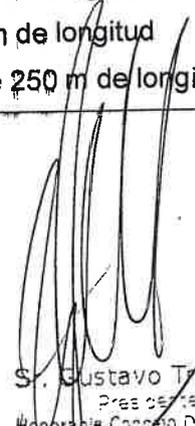
La trama, en cualquiera de las Áreas o Zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta para la Zona, mediante el diseño de vías que tengan, como mínimo, los siguientes anchos:

Avenidas principales	40 m
Avenidas secundarias	30 m
Calles principales	20 m
Calles secundarias	15 m
Calles de penetración y retorno, con "cul de sac" de 25 m de diámetro, como mínimo:	11 m hasta 150 m de longitud 13 m hasta 250 m de longitud 15 m para más de 250 m de longitud

-2864 - 18
30 AGO 2018


Dra. Georgina Giustini Fedarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante

Se fomentará el diseño y construcción de calles peatonales, de prioridad peatón o calles de convivencia en los centros urbanos, entornos educativos, entornos de parques y en áreas comerciales y administrativas.

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad. Los caminos de la Red Troncal Vial Municipal tendrán un ancho mínimo de 30 m.

En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20 m, y las medias calles de 15 m. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de 40 m de diámetro.

La Red Troncal proyectada deberá trazarse de manera aproximada al trazado según Plano Anexo F, pudiendo tener pequeñas variaciones, buscando la mejor conectividad.

El Departamento Ejecutivo podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas, cuando se trate de áreas consolidadas. Se podrán admitir dimensiones inferiores a las que establece este artículo, cuando se considere la conveniencia de dar continuidad al trazado existente, y siempre que cuente con la aprobación previa del Consejo Asesor Urbano Ambiental.

2.3.3. Red Troncal Vial- Líneas de Restricción Vial

Se establece la Red Troncal Vial con proyecciones de apertura conforme se indica en el Anexo F - Plano de Red Troncal Vial, y Corredores conforme se indica en el Anexo E - Plano de Mixtura de Usos y Corredores.

Se establecen Líneas de Restricción Vial que delimitan una franja que desde la Línea Municipal ingresa paralelamente al predio para completar los anchos de calles indicados en el punto 2.3.2.

En dicha franja no se permitirán construcciones permanentes ni provisionales. En ellas se permiten los garajes provisionales.

La constructividad que corresponde por dicha franja afectada, podrá materializarse sobre el espacio de la parcela apto para aplicar edificabilidad. A la restricción fijada por la Red Troncal, se le agregaran los retiros fijados para cada zona, y a partir de la línea resultante se podrá edificar de acuerdo a los indicadores de la zona.

2.3.4. Infraestructura, Servicios y Equipamiento Comunitario

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos podrán habilitarse total o parcialmente solo después de que se hayan completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para cada caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos se considerarán infraestructura y servicios esenciales:

Para el Área Urbana: Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, veredas, forestación y desagües pluviales.

Para Zona Residencial en el Área Complementaria: agua corriente, para sectores de densidades netas previstas de hasta 150 hab./Ha, veredas, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, mejorado de calles, forestación, desagües pluviales... Para densidades mayores a 150 hab/Ha aplican los requisitos de Área Urbana.

Por fuera del perímetro del Borde Urbano, en los casos en que la superficie a subdividir sea inferior a 0,8 Ha se solicitará, agua y cloaca o algún tratamiento de biodigestores o planta de tratamiento, veredas, forestación y mejorado de calles. De existir calles, se les deberá dar continuidad dentro de la subdivisión o desarrollo nuevo, sin necesidad que sean rectilíneas.

-2864-18
30 AGO 2018

No necesitarán contar con servicio centralizado de provisión de agua potable los distritos de las zonas residenciales extraurbanas cuya densidad máxima admisible no supere los 60 hab/Ha.

Para Clubes de Campo: Regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente de la Ley N° 8912 y los requisitos de Área Urbana. La extensión y disposición de veredas podrá definirse mediante Convenio Urbanístico.

En otras Zonas: la Autoridad de Aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según las necesidades de cada caso. No obstante si superara los 60 hab/Ha deberá exigirse todos los servicios requeridos para Zona residencial extraurbana.

En zonas Rurales: no se exigirán servicios.

En urbanizaciones cerradas, nuevas o existentes, donde exista una obligación de construir veredas perimetrales, el Municipio podrá exigir que éstas sean construidas sobre trazas que conecten con la traza urbana y mejoren la accesibilidad. En este caso, el reemplazo de una obligación por otra se instrumentará mediante un Convenio Urbanístico al efecto.

Las veredas y forestación deberán hacerse de acuerdo a los lineamientos para cada Zona según reglamente la autoridad de aplicación.

2.3.5. Dimensiones de las Parcelas

Las que se establecen en el presente Código para cada Zona, resultante de frentes y superficies mínimas establecidas en las Fichas de Regulación de Zonas.

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcelas no será inferior a 1/3. Esto no será de aplicación obligatoria en el caso de manzanas y/o macizos existentes. Se entiende por macizo existente a toda unidad rodeada de calles, afectada al uso urbano, que haya sido creada con anterioridad a la sanción de la Ley N° 8912.

Para los anchos de parcelas será aplicable el artículo 52 de la Ley N° 8912.

Las parcelas deberán ser, preferentemente, de forma regular. Cuando no puedan serlo por problemas de trazado o situaciones existentes, el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

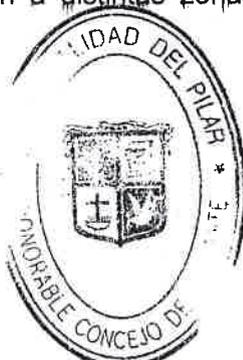
Cuando se subdividan lotes cuyos frentes den a un "cul de sac" o a una calle curva, que origine un frente de lote convexo, el ancho mínimo exigido de frente se considerará cumplido cuando en la cuerda se cumpla con 12 m mínimo.

2.3.6. Unificación Parcelaria

Cuando un edificio, o edificios de una actividad cualquiera unidos funcionalmente, se hallen emplazados en un predio constituido en más de una parcela perteneciente a un mismo propietario, se deberá proceder al englobamiento de ellas a fin de formar una sola parcela.

Si la edificación ocupa una sola parcela, pero a los efectos de la utilización de la totalidad de los indicadores urbanísticos se incorpora la superficie de otra adyacente, también es exigible la unificación de las parcelas. Con la aprobación municipal, el trámite de unificación parcelaria será efectuado ante la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Agencia de Recaudación de Buenos Aires o quien en el futuro la reemplace.

La unificación de parcelas que pertenecen a distintas zonas, no habilita la aplicación de los indicadores de una a otra.



[Handwritten signature]
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

2.3.7 Biodigestores o Sistemas Equivalentes

Para los usos residenciales y comerciales se admitirá la provisión de cámara séptica, biodigestor o sistema equivalente que podrá ser individual o colectivo, como sistema alternativo a la red pública para el tratamiento de los residuos cloacales.

Sin cloaca o sin la adecuada sustitución de biodigestores, solo podrá construirse tipología edilicia residencial de Vivienda I.

Las capacidades de tratamiento de los biodigestores o sistemas equivalentes necesitarán aprobación municipal y /o provincial de acuerdo a la normativa vigente.

2.4. Cesiones de Dominio, Premios, Plusvalía

2.4.1. Cesión ordinaria

Todo fraccionamiento deberá cumplir con las obligaciones indicadas en los arts. 50, 51, 52, 56, 57, 59, 60 y 61 de la Ley N° 8912.

Para los casos que no constituyan hechos generadores del pago por incremento de constructividad o plusvalía según Ordenanza Fiscal vigente, se establece la cesión adicional que establece el artículo 51 de la Ley N° 14.449.

Las superficies cedidas que no correspondan a espacios verdes, equipamiento comunitario y vías públicas se asignarán al Banco de Tierras.

2.4.2. Premios de constructividad

El desarrollador podrá solicitar premios por hasta el 15% como máximo del FOT y la Densidad, salvo en aquellas Zonas donde se indique en contrario en las Fichas de Regulación de Zona.

Todos los Premios se calculan exclusivamente respecto del FOT básico de la zona, y en los casos donde existan Premios adicionales por pertenecer a un Corredor, Macrozona, o similar, estos se agregaran al FOT básico de la Zona.

2.4.3 Plusvalía

A los efectos de los pagos por Plusvalías que establezca la Ordenanza Fiscal vigente, respecto de las modificaciones de parámetros urbanísticos que establece este Código, se considerará que constituyen hechos generadores del pago de plusvalías los siguientes:

- a) Los premios de constructividad que establece el artículo 2.4.2 del presente, excepto en zonas UCA y UR1 donde dichos premios no se encuentran alcanzados.
- b) En zona Panamericana 1 los premios, y el FOT que exceda de 1,2.
- c) En zona Panamericana E los premios, y el FOT que exceda de 0,8.
- d) En zona UCA T (torres) los premios, y el FOT que exceda de 2,5.
- e) En zona UR2 los premios y el FOT que exceda de 0,9
- f) En zona UR3 los premios y el FOT que exceda de 0,75
- g) Los aumentos de constructividad generados por Convenios Urbanísticos.
- h) Los premios de constructividad correspondientes a Macrozonas o Corredores.

Será de aplicación la participación en las valorizaciones inmobiliarias que establece la Ley N°14.449, cuando sean generadas por los cambios de zonificación que introduce este código en zonas IE, IEL y ZMI.

-2864-18

30 AGO 2018

Todos los pagos de plusvalías e incrementos de constructividad, incluyendo los de la Ley 14.449, se afectarán a la constitución de un Fondo para el Desarrollo de Infraestructura Pública, Social y Ambiental. El Departamento Ejecutivo reglamentará la aplicación de dicho fondo, destinando como mínimo el 50% de los fondos a obras en los Centros Urbanos.

En caso de predios que cuenten con Ordenanzas específicas previas a la vigencia de este Código, no se computará Plusvalía por el FOT efectivo aprobado en la Ordenanza respectiva.

No se podrá otorgar plano de final de obra hasta que no se haya cancelado el pago de la plusvalía, de corresponder.

2.5. Completamiento de Tejido, o Enrase

Se permite el completamiento de tejido o edificabilidad en las zonas en que se especifica, cuando la altura de alguno de los edificios linderos supere la altura máxima de la parcela a edificar, o cuando completando el FOT de la zona, no puedan llegar a la altura máxima.

El edificio se adosará equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes del edificio lindero, en altura sobre Línea Municipal y de cada uno de los retiros, independientemente de las alturas de parapetos o muros medianeros.

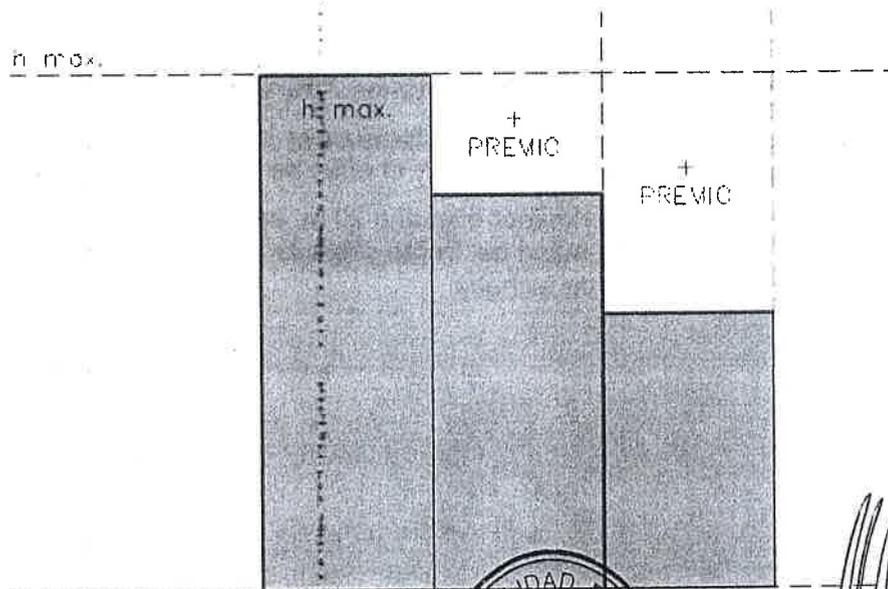
Si un lindero sobrepasa la altura máxima de la zona, y el otro está de acuerdo a norma o es un terreno baldío, el completamiento de tejido o enrase podrá realizarse exclusivamente sobre el lado que excede la altura y no sobre los dos lados.

La tolerancia considerada a fin de encuadrar el caso concreto no puede exceder de un nivel, considerando la altura de entepiso mínima del Código de Edificación. Es decir que la diferencia máxima entre un edificio existente y otro lindero no podrá ser mayor a 1,20 m.

Los laterales expuestos tendrán tratamiento de fachada.

El completamiento de tejido es aplicable solamente en las zonas UCA, UR1, Panamericana E.

Este artículo no es de aplicación en las Macrozonas de Protección Histórica, las cuales se rigen por sus normas especiales, aún en el caso de coincidir con las zonas identificadas en el párrafo anterior.



-2864-18

30 AGO 2018

Dra. Georgina Cipriotti Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

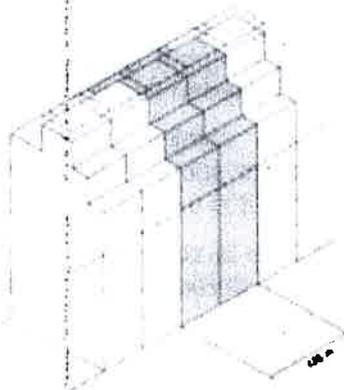


Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

2.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura

Tipo A:

En el caso de una o dos parcelas flanqueadas por edificios de igual altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la L.M. sea menor o igual a 26 m, se podrá completar la edificabilidad igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios materializados.



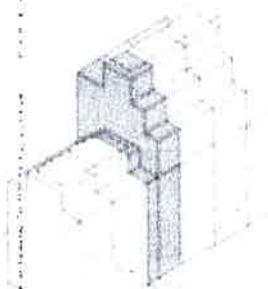
TIPO B:

En el caso de una o dos parcelas flanqueadas por edificios de igual altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la Línea Municipal sea mayor a 26 m, se completará la edificabilidad equiparando la altura de los edificios linderos hasta un máximo de 8 m desde el E.M., en el resto de la parcela se edificará la altura correspondiente a la zona. Se considerarán alturas iguales cuando entre los dos edificios no exista una diferencia mayor a 1,20 m.

2.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas

En parcelas menores o iguales a 10 m, deberá materializarse la menor altura en un mínimo de 4 m de frente y contrafrente sobre la Línea Municipal y el retiro de fondo.

En parcelas con frente mayor a 10 m y menor o igual a 20 m, se materializará la mayor altura con un frente y contrafrente máximo de la mitad del frente sobre la Línea Municipal, o retiro de fondo. El lateral expuesto tendrá tratamiento de fachada.

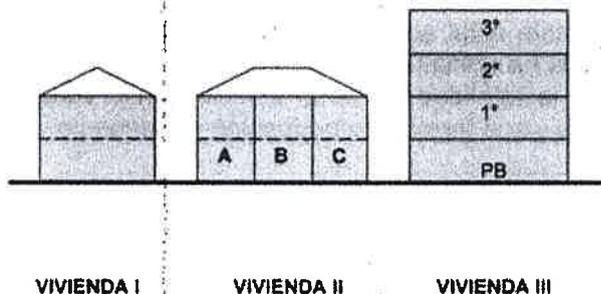


-2864-18

30 AGO 2018

2.6. Tipologías Edilicias Residenciales

Para los usos residenciales se definen tres tipologías edilicias básicas, Vivienda I, Vivienda II y Vivienda III.



2.6.1. Vivienda I

Corresponde a vivienda unifamiliar. Se admite una vivienda unifamiliar adicional por parcela, complementaria de la principal, sin incremento de densidad, ni subdivisión parcelaria.

2.6.2. Vivienda II

Corresponde a Vivienda multifamiliar, casas adosadas, tipo dúplex de carácter barrial.

Debe contar con toda la infraestructura propia de Área Urbana.

Aplicable a Propiedad Horizontal, Derecho de Superficie, Condominio o Conjunto Inmobiliario, debiendo contar cada unidad funcional con ingreso independiente desde la vía pública, servidumbre de paso o pasaje común.

2.6.3. Vivienda III

Corresponde a edificios multifamiliares. Debe contar con toda la infraestructura y los servicios esenciales requeridos para subdivisiones de Área Urbana.

TÍTULO III – PROTECCIÓN PATRIMONIAL, CULTURAL Y AMBIENTAL

3.1. Competencia

El Municipio en uso de sus facultades autonómicas llevará a cabo las acciones, programas y regulaciones para la protección patrimonial, sea Edilicia, Ambiental, o Cultural.

3.2. Obligación y Modalidades de Protección

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, paisajes, edificios u objetos considerados por estas normas de valor ambiental, histórico, arquitectónico, cultural, paisajístico o simbólico obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. A tal efecto se establecen modalidades de protección Edilicia, Ambiental y Cultural.

-2864 - 18

30 AGO 2018

Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



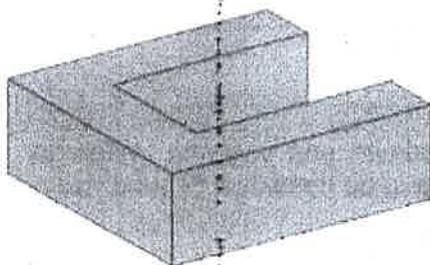
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

3.2.1. Protección Edilicia

Se definen tres niveles de Protección Edilicia: Integral, Estructural y Cautelar.

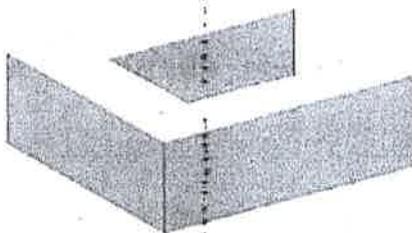
3.2.1.1. Protección Integral

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una Protección Integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas, sus interiores y sus formas de ocupación del espacio.



3.2.1.2. Protección Estructural

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.



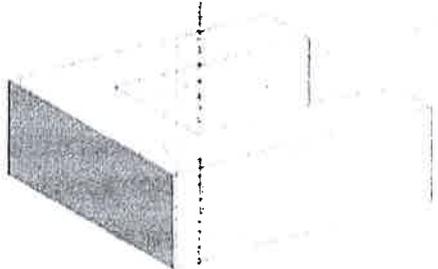
-2864 - 18

30 AGO 2018

3.2.1.3. Protección Cautelar

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. Pueden completar su edificabilidad con un retiro de 0.5 m del frente de la fachada protegida.

PROTECCIÓN CAUTELAR



3.2.2. Protección Ambiental

En función del estado de preservación del ambiente natural, de su biodiversidad, y del grado de urbanización de su entorno se establecen tres niveles de protección ambiental.

3.2.2.1. Protección Ambiental Máxima

Son aquellos ámbitos que por su función medioambiental deben protegerse con altos grados de restricción, para el mantenimiento del hábitat natural y su biodiversidad.

3.2.2.2. Protección Ambiental Limitada

Son aquellos ámbitos que ya carecen de alguno de los rasgos naturales y contienen antropización limitada y regulada, siempre que no afecte la sustentabilidad del ecosistema que se protege.

Puede coincidir con las Áreas Ambientales o puede afectarse parcelas o parte de éstas.

3.2.2.3. Espacios Verdes.

Son ámbitos en entornos urbanos donde se garantiza la preservación de espacios vegetados absorbentes, con elementos naturales, caracterizados por sus valores naturales, estéticos, paisajísticos y botánicos.

Incluye las plazas, plazoletas y bulevares, y puede aplicarse a inmuebles privados a propuesta de estos.

3.2.3. Protección Cultural

Se reconocen las siguientes modalidades de protección Cultural, las que podrán catalogarse:

- a) **Zonas Arqueológicas:** constituidas por sitios o enclaves claramente definidos, en los que se compruebe la existencia real o potencial de restos y testimonios de interés relevante.

-2864 - 18

30 AGO 2018

Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



[Handwritten Signature]
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

- b) **Bienes Arqueológicos de Interés Relevante:** extraídos o no, tanto de la superficie terrestre o del subsuelo, como de medios subacuáticos.
- c) **Colecciones y Objetos:** existentes en museos, bibliotecas y archivos así como otros bienes de destacado valor histórico, artístico, antropológico, científico, técnico o social.
- d) **Fondos Documentales:** en cualquier tipo de soporte.
- e) **Expresiones y Manifestaciones Intangibles:** de la cultura ciudadana, que estén conformadas por las tradiciones, las costumbres y los hábitos de la comunidad, así como espacios o formas de expresión de la cultura popular y tradicional de valor histórico, artístico, antropológico o lingüístico, vigentes y/o en riesgo de desaparición.
- f) **Almacenes, Comercios o Bares Notables:** Establecimientos gastronómicos o comerciales que han logrado un reconocimiento e inserción social.
- g) **Sitios de Interés Municipal.** Espacios culturales de carácter identitarios que se pretenden conservar.

3.3. Catalogaciones Protectorias

Las Catalogaciones Protectorias implican la inclusión de un bien inmueble o un ámbito dentro del Catálogo Protectorio, y constituyen un instrumento de regulación urbanística para los ámbitos y edificios con necesidad de protección Edilicia, Ambiental, o Cultural.

3.3.1. Criterios de Valoración

La inclusión en el Catálogo Protectorio se realizará en base a los criterios de valoración establecidos en 3.2 para las distintas modalidades de protección. Los criterios de valoración deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el Área.

3.3.2. Procedimiento para Catalogar

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán incluidos como tales dentro del Catálogo Protectorio, el que será elaborado y actualizado por la Autoridad de Aplicación.

Para cada incorporación de un bien protegido al Catálogo deberá explicitarse:

- a) la finalidad y objetivo que se protege,
- b) la identificación del objeto protegido y elementos que lo compongan,
- c) las dimensiones, limitaciones y graduaciones que pudiera contener la protección realizada,
- d) la definición de las afectaciones a los espacios e inmuebles linderos, especialmente su afectación de indicadores de uso y constructividad.

Para cada inmueble a catalogar se podrá proponer un Convenio Urbanístico, con el objetivo de establecer obligaciones particulares e implementar incentivos vinculados a la Catalogación Protectoria respectiva. En dicho Convenio Urbanístico se podrá acordar:

- a) la eximición de tributos Municipales vinculados al inmueble,
- b) el registro de Capacidad Constructiva Transferible,
- c) el condicionamiento de habilitaciones que se otorguen a la adecuada conservación y mantenimiento del mismo,



- d) las condiciones mínimas de mantenimiento y plan de ejecución de obras de rehabilitación a cargo del particular y como condición resolutoria de los incentivos otorgados.

Las obligaciones e incentivos asumidos en dichos Convenios sobrevivirán a las traslaciones de dominio de los respectivos inmuebles.

La Autoridad de Aplicación remitirá, de oficio o por solicitud de privados, sus propuestas de catalogación al Consejo Asesor Urbano Ambiental para su aprobación.

Aprobada la catalogación por el Consejo Asesor Urbano Ambiental, se le notificará a propietarios, inquilinos, superficiarios, tenedores, poseedores y ocupantes, informándolos de las condiciones de la Catalogación Protectoria propuesta, incluyendo las obligaciones e incentivos correspondientes. La Autoridad de Aplicación incluirá preventivamente los bienes respectivos en el Catálogo Protectorio.

Los particulares tendrán cuarenta y cinco (45) días corridos para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación y tramitará por los recursos administrativos.

Los recursos administrativos interpuestos contra la decisión de Catalogación Protectoria no poseen efectos suspensivos.

Vencido el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos de notificada la catalogación, si no mediara presentación alguna, se considerará perdido el derecho a formular objeciones, y se remitirán las actuaciones al Honorable Consejo Deliberante para su tratamiento e inclusión firme en el catálogo.

3.3.3. Propuesta para Catalogación

Sin perjuicio del inicio de oficio de las actuaciones para catalogar, un particular, una organización de la sociedad civil o académica, puede proponer la inclusión de un ámbito o un bien en el listado para su inclusión en el Catálogo Protectorio.

La Autoridad de Aplicación deberá proceder a su evaluación, y en caso afirmativo iniciará el trámite de catalogación que se establece en 3.3.2. En caso de no considerarlo viable, deberá notificar su rechazo al denunciante.

3.3.4. Inclusión en Documentación Municipal

Los niveles de catalogación de los ámbitos y de los edificios con inclusión firme en el Catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y Planchetas Catastrales, con indicación del número de Ordenanza que aprobó su inclusión.

Las Catalogaciones Protectorias y protecciones ambientales de Zonas Especiales deberán incluirse al entregar Certificados de Libre Deuda Municipal de los inmuebles afectados.

Luego de la elevación al Honorable Consejo Deliberante para el tratamiento de la catalogación, el área encargada de las Obras Particulares deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme al Catálogo. El mismo modo de actuación deberá observar el área encargada de habilitaciones sobre la permisión de actividades en el inmueble.

3.3.5. Demolición de Edificios Sujetos a Protección

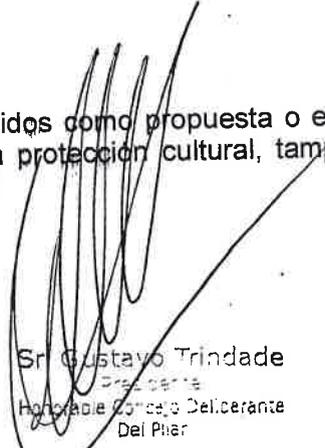
No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, en el catálogo respectivo. En el caso de existir una protección cultural, tampoco se concederán habilitaciones que perjudiquen su protección.

-2864 - 18


Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

30 AGO 2018




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

Los profesionales, los titulares de inmuebles, superficiarios, concesionarios o fiduciarios que transgredan esta norma serán pasibles solidariamente de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención, con la obligación de reposición de lo destruido.

En caso que no realicen la restitución del inmueble protegido destruido, sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 50% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria sin computar premios.

3.3.6. Mantenimiento de las Obligaciones

Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal o contractual que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

3.4. Rehabilitación Sustentable

El mecanismo de Rehabilitación Sustentable es aplicable a edificios existentes que tengan Protección Patrimonial general o específica.

Para su rehabilitación se les podrá aplicar las condiciones de habitabilidad de la normativa aplicable al momento de su construcción. En cuanto a contradicciones entre las normas, los criterios patrimoniales, y de seguridad, deberán buscarse las mejores opciones disponibles.

3.4.1. Requisitos

Es requisito para optar por este régimen la existencia de Planos de Obra aprobados en los Archivos o Registros del Municipio. La misma sólo podrá ser suplida con:

- a) Copia del último plano aprobado de construcciones en el terreno, o bien del Plano PH de subdivisión en propiedad horizontal, de existir éste, siempre que la fecha de expediente del plano aprobado de obra corresponda con la fijada en el parágrafo b) siguiente, certificado por un agrimensor.
- b) Testimonio expedido por el Departamento Ejecutivo en el que consigne el o los números de expediente de obra que figuren para el predio y la constancia de que dichas actuaciones no han sido halladas junto con certificado de empadronamiento inmobiliario.

Quedan excluidos de este régimen:

- a) Los edificios catalogados como Integrales, y
- b) Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional N° 12.665 "Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos".

3.5. Protección Arbórea

Todo proyecto de subdivisión, construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado existente sea público o privado.

La solicitud de prefactibilidad, factibilidad o permiso de obra obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el frente y en la parcela.

F-2864 - 18

30 AGO 2018

3.5.1. Compensación de Espacios Para Preservación Arbórea

A los fines de preservar árboles se podrá autorizar la compensación de los espacios que ocupa el/los árbol/es con la invasión de algunos de los retiros laterales, de frente y de fondo. También se podrá sobrepasar la altura máxima para la zona, siempre que se preserven árboles añosos y de envergadura que una vez evaluados se certifique que no representan riesgo a la seguridad de personas y edificaciones.

En los casos en que se hayan talado o retirado ejemplares añosos y de envergadura, se requerirá al desarrollador que reemplace cada uno de ellos con 5 ejemplares de D.A.P. (diámetro a altura del pecho) no inferior a los 15 cm, dentro del mismo predio.

3.5.2. Trasplantes

Podrá efectuarse el trasplante de árboles sólo en las siguientes circunstancias:

- Para promover la seguridad de personas y/o bienes.
- Por el trazado o mantenimiento de un servicio público.
- Cuando impidan u obstaculicen el trazado o realización de obras públicas.
- Cuando por su localización resulte imposible ubicar las entradas de vehículos necesarias para cumplir con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga para el uso correspondiente.

En todos los casos los costos del trasplante serán a cargo de los constructores, propietarios, superficiarios y/o fiduciarios solidariamente.

Los árboles deberán ser trasplantados lo más cerca posible del lugar en donde se encuentren. Si el árbol trasplantado se secase o no presentara el vigor esperado hasta los doce (12) meses de trasplantado, la Autoridad de Aplicación podrá reemplazarlo y trasladar su costo a los responsables indicados en el párrafo anterior.

3.5.3. Talas o Extracciones

La Autoridad de Aplicación podrá efectuar talas o extracciones en predios particulares cuando:

- El árbol esté seco.
- Por su estado sanitario, fisiológico o por sus condiciones físicas no sea posible su recuperación.

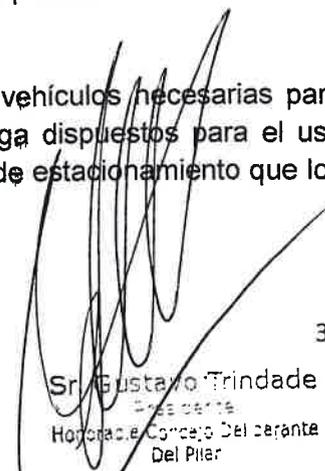
Asimismo, en caso de ser técnicamente imposible practicar un trasplante, se podrá talar o extraer ejemplares sólo en las siguientes circunstancias:

- Para promover la seguridad de las personas y/o bienes.
- Cuando impidan u obstaculicen el trazado o realización de obras públicas.
- Por el trazado o mantenimiento de un servicio público.

Cuando por su localización resulte imposible ubicar las entradas de vehículos necesarias para cumplir con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga dispuestos para el uso correspondiente, se evaluará la posibilidad de exigir menos espacios de estacionamiento que los requeridos por norma.


Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Eustasio Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

Siempre que no mediaran situaciones excepcionales que no admitan demora, se deberá fijar un cartel junto al ejemplar a ser extraído o talado por el plazo de diez (10) días corridos, en el que se informe sobre las circunstancias que motivan la decisión respectiva, indicando las vías de contacto con la Autoridad Competente.

3.5.4. Forestación de Bordes de Zonas Industriales

Los predios situados en zonas industriales que sean linderos con zonas no industriales, deberán establecer una barrera forestal en el límite que cumpla esta condición. Dicha barrera forestal tendrá un ancho mínimo de 20 m, y será plantada con especies aprobadas por la Autoridad de Aplicación, debiendo ser esta plantación densa y actuar de atenuante del impacto industrial en sus vecinos. La barrera forestal podrá establecerse dentro de la parcela industrial o en la parcela limítrofe, en este último caso estableciendo una restricción que asegure su subsistencia. La barrera forestal será considerada como parte del retiro y computará como parte del FOS libre de la parcela en la que se encuentre.

Las subdivisiones en zona residencial o urbana que tengan un límite con zona industrial deberán plantar una barrera forestal de 10 m de ancho con las mismas características que se establecen en el párrafo anterior.

Las parcelas que a la entrada en vigencia del presente Código tengan obras en curso o construcciones existentes en uso, quedan exceptuadas del requisito de forestar sus límites. Esta excepción no aplica a nuevas subdivisiones de terreno para uso industrial, mixto o residencial.

-2864 - 18

18 0 AGO 2018



TÍTULO IV – USOS y ZONIFICACIONES DEL TERRITORIO

4.1. Macrozonas y Zonificación

Dentro del Área Urbana se definen Macrozonas de Promoción del Hábitat, de Centros Urbanos y de Protección Patrimonial. Las Macrozonas definen condiciones adicionales a las establecidas para cada Zona en las Fichas de Regulación de Zonas.

Las Zonas se encuentran descritas en el Anexo D - Plano de Zonificación, y en el Anexo A - Fichas de Regulación de Zonas.

4.1.1. Macrozona de Promoción del Hábitat

En la Macrozona de Promoción del Hábitat el Municipio instrumentará condiciones para promover procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, de acuerdo con los lineamientos de la Ley 14.449. El Anexo G.1 contiene el Plano de Macrozona de Promoción del Hábitat.

4.1.1.1. Objetivos

Los criterios de urbanización podrán ser definidos para cada caso por el Departamento Ejecutivo considerando los siguientes objetivos:

- a) Integrar urbana y socialmente cada barrio respecto al conjunto de la localidad que lo incluye.
- b) Promover un diseño participativo, de modo que los habitantes y las organizaciones de los barrios sean partícipes activos en los procesos y etapas de diagnóstico, diseño, planificación, ejecución, monitoreo y evaluación de los proyectos integrales de cada barrio.
- c) Promover la radicación de familias que hayan producido socialmente su hábitat.
- d) Mejorar las condiciones de habitabilidad edilicia.
- e) Aplicar un sistema de diagnóstico, monitoreo y evaluación que identifique la evolución, los resultados y los impactos medioambientales y sociales de los proyectos implementados.

En todos los casos se deberán establecer mecanismos que aseguren la provisión de infraestructura básica y servicios esenciales, en las mismas condiciones que las exigidas para subdivisiones en el Área Urbana, independientemente de la Zona en que se encuentren.

4.1.1.2. Incentivos

En los predios que integran esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer parámetros urbanísticos, y normas administrativas, dentro de los límites que establece la Ley N° 14.449. Asimismo se podrán conceder incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de los objetivos establecidos para esta Macrozona.

4.1.1.3. Urbanización Planificada

En estas Macrozonas son de aplicación las medidas catastrales y el plan de inversiones programadas que se posibilitan en los arts 17 a 25 de la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al

Dra. Georgina Gabriela Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



34
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

-2864-18

30 AGO 2018

Hábitat. Dicho Plan de Inversiones deberá contar con un seguro de caución para su aprobación o algún otro elemento que le asegure al Municipio la culminación de las obras de infraestructura. Los barrios que se incluyan en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios de la Ley N° 14.449, quedarán incorporados a esta Macrozona.

En el caso que la infraestructura se vaya realizando programadamente, deberá el desarrollista contratar un seguro de caución por la porción no materializada o entregar al Municipio o algún otro elemento que le asegure la culminación de las obras de infraestructura. Este requisito no se aplicará en el caso de cooperativas de autoconstrucción.

4.1.2. Macrozona Centro Urbano (CU)

La Macrozona Centro Urbano tiene por finalidad potenciar la centralidad de las localidades del Partido, como espacios habitables, de servicios y comercio céntrico. El Anexo G.2 contiene el Plano de Macrozona Centro Urbano. Se promoverá la realización de Planes de Sector para los distintos Centros Urbanos de las Localidades, en los cuales se podrán establecer mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) la creación o expansión de espacios verdes
- b) los diseños que faciliten la movilidad sustentable
- c) la accesibilidad para personas con movilidad restringida
- d) la creación o expansión de zócalos comerciales y los usos mixtos, en especial los de prestación de servicios, incluyendo servicios médicos y educativos
- e) los diseños absorbentes de calzadas, veredas y solados
- f) la instalación de captadores y ralentizadores de agua de lluvia
- g) la forestación y parqueización
- h) las construcciones y diseños urbanos que reduzcan el consumo energético

4.1.2.1. Usos

Esta Macrozona tendrá Mixtura de Usos B, limitables por cargas públicas patrimoniales.

4.1.3. Macrozona Protección Patrimonial Casco Histórico de Pilar

4.1.3.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial del Casco Histórico de Pilar tiene por objetivo proteger la historia e identidad del centro pilarense. El Anexo G.3 contiene el Plano de Macrozona Casco Histórico de Pilar.

En esta Macrozona la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de Pilar.
- c) El rediseño de la cartelera comercial para rescatar la imagen histórica de Pilar.
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.

1-2864-18

30 AGO 2018

- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

4.1.3.2. Edificabilidad

En el perímetro de la plaza 12 de Octubre, las construcciones deberán respetar la altura predominante en cada cuadra, pudiendo enrasarse a la altura del lindero previa aprobación del Consejo Asesor Urbano Ambiental. La altura deberá respetar la morfología actual, debiendo aplicarse los criterios de completamiento de tejido o enrase descritos en el Código.

4.1.3.3. Usos

Esta Macrozona tendrá Mixtura de Usos B, limitables por cargas públicas patrimoniales.

4.1.4. Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno

4.1.4.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial de Estación Manzanares y Entorno tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de pueblo rural de la localidad y su entorno. El Anexo G.4 contiene el Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno.

En esta Macrozona la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de la localidad.
- c) El rediseño de la cartelería comercial para rescatar la imagen histórica de la localidad.
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.
- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana,

4.1.4.2. Edificabilidad

La altura máxima es de 7 m. La fachada deberá integrarse a la arquitectura del lugar.

4.1.4.3. Usos

Mixtura A con comercio limitado a superficie de 200 m². Para locales de gastronomía, la superficie máxima es de 500 m².

4.1.4.4. Carga Pública Patrimonial

Se mantendrán frentes que sostengan el paisaje de estación rural.

4.1.5. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno

4.1.5.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial de Estación Zelaya y Entorno tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de pueblo rural de la localidad y su entorno. El Anexo G.5 contiene el Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno.



St. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

En esta Macrozona la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de la localidad
- c) El rediseño de la cartelería comercial para rescatar la imagen histórica de la localidad
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas
- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

4.1.5.2. Edificabilidad

Altura máxima 7 m. La fachada deberá integrarse a la arquitectura del lugar.

4.1.5.3. Usos

Mixtura A con comercio limitado a superficie de 200 m². Para locales de gastronomía, la superficie máxima es de 500 m².

4.1.5.4. Carga Pública Patrimonial

Se mantendrán frentes que sostengan el paisaje de estación rural.

4.1.6. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno

4.1.6.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial del Estación Fátima y Entorno tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de estación de tren de cargas rurales del siglo pasado. El Anexo G.6 contiene el Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno.

En esta Macrozona la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de la localidad.
- c) El rediseño de la cartelería comercial para rescatar la imagen histórica de la localidad.
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.
- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

4.1.6.2. Edificabilidad

Altura máxima 7 m. La fachada deberá integrarse a la arquitectura del lugar.

F-2864 - 18

30 AGO 2018

4.1.6.3. Usos

Mixtura A con comercio limitado a superficie de 200 m². Para locales de gastronomía, la superficie máxima es de 500 m².

4.1.6.4. Carga Pública Patrimonial

Se mantendrán frentes que sostengan el paisaje de estación rural.

4.1.7. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno

4.1.7.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial de Estación Toro y Entorno tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de estación de tren de cargas rurales del siglo pasado. El Anexo G.7 contiene el Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno.

En esta Macrozona la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de la localidad.
- c) El rediseño de la cartelería comercial para rescatar la imagen histórica de la localidad.
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.
- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

4.1.7.2. Edificabilidad

Altura máxima 7 m. La fachada deberá integrarse a la arquitectura del lugar.

4.1.7.3. Usos

Mixtura A con comercio limitado a superficie de 200 m². Para locales de gastronomía, la superficie máxima es de 500 m².

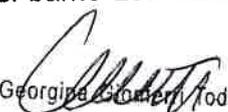
4.1.7.4. Carga Pública Patrimonial

Se mantendrán frentes que mantengan el carácter histórico de la zona.

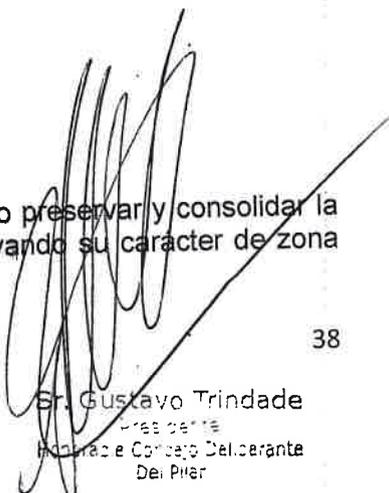
4.1.8. Macrozona de Protección Ambiental Los Jazmines

4.1.8.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Ambiental Los Jazmines tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad del barrio Los Jazmines en la localidad de Del Viso, preservando su carácter de zona


Dra. Georgina G. G. Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

1-2864-18
30 AGO 2018

exclusiva residencial, arbolada y de baja densidad. El Anexo G.8 contiene el Plano de Macrozona Protección Ambiental Los Jazmines.

4.1.8.2. Usos

No se permiten nuevos usos, solo los existentes previos a la vigencia de este Código. En Parcelas frentistas a Ruta 26 se admiten los usos de Mixtura B Recreativos y Educativos.

4.1.9. Macrozona de Protección Ambiental Barrio San Blas

4.1.9.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Ambiental Barrio San Blas tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad del barrio en la localidad de Pilar Sur, preservando su carácter de zona de quintas de baja densidad destinadas a la agricultura. El Anexo FG.9 contiene el Plano de Macrozona Protección Ambiental Barrio San Blas.

4.1.9.2. Usos

Mixtura R con los usos asociados a la zonificación establecida por Anexo D correspondientes a usos extra urbano, no permitiendo los usos de las categorías: Comerciales, Espectáculos y Recreación y Servicios.

4.2. Zonas Ambientales Especiales

Se definen Zonas Ambientales Especiales que complementan las Zonas descritas en el Anexo A - Fichas de Regulación de Zonas. Estas Zonas Especiales podrán encontrarse en las Áreas Rurales, Complementarias o Urbanas.

4.2.1. Zona Protección Especial Planicie de Inundación (ZPEPI)

Se establece una Zona de Protección Especial de la Planicie de Inundación, que se encuentra delimitada entre las líneas de Planicie de Inundación que se señalan a ambos márgenes del Río Luján en el Plano de Zonificación del Anexo D. En esta Zona solo podrán realizarse construcciones permanentes sobre palafitos sobre la cota 7,5 m IGN.

La superficie del terreno deberá mantenerse permeable. Solo se habilitarán los caminos impermeables necesarios para el acceso, garantizando el libre escurrimiento.

Se permite uso residencial, turístico, hotelería, recreativo y de esparcimiento. Se promoverán los siguientes objetivos:

- a) Respeto del paisaje autóctono y de la fisonomía del humedal.
- b) Respeto de la vegetación actual si es que es autóctona.
- c) Reintroducción de especies autóctonas para plantar según indique la Autoridad Ambiental Municipal.
- d) Uso de producción animal de baja carga ambiental.
- e) Uso de producción vegetal de baja carga ambiental.
- f) Uso científico con aprobación de la Autoridad Ambiental Municipal.

-2864-18

30 AGO 2018

- g) Uso de tecnologías ambientales para fijación de carbono.
- h) Uso de sistemas y materiales constructivos locales, incentivando la construcción en madera, especialmente locales; uso de fundaciones y empalizadas adecuadas; fijación de la cota de habitabilidad por sobre el nivel de inundación sólo mediante construcciones palafíticas, incluyendo pasarelas.
- i) La marcación del límite de los lotes con elementos abiertos que permitan la escorrentía.

Deberán considerarse las características especiales de la Zona para la administración de los permisos y la fiscalización de obras de construcción.

Se prohíben los refulados y movimientos de suelos.

4.2.1.1. Transferencias de CCT en zona ZPEPI

Las parcelas que pertenezcan total o parcialmente a esta Zona serán consideradas Inmuebles Emisores de CCT. Los titulares de estas parcelas podrán ofrecer ceder al dominio público parte del terreno lindero al cauce del río Luján para su uso como paseo o reserva natural. Las áreas así cedidas al municipio, computarán a favor del titular el doble de la CCT correspondiente.

4.2.1.2. Construcciones existentes en zona ZPEPI

En el caso de los emprendimientos ya construidos y/o habilitados dentro de esta Zona, deberán realizar medidas de adecuación y compensación hidráulica y ecosistémica, según lo dicte la Autoridad de Aplicación municipal y/o provincial.

4.2.2. Zona de Protección de Arroyos (ZPAy)

Se define como Zona de Protección de Arroyos a las márgenes de los arroyos del partido que no se encuentren bajo jurisdicción de alguna autoridad provincial en la materia.

Esta Zona tendrá un ancho de 15 m desde cada margen de cada arroyo a definir por el Municipio, y estará destinada a Camino de Ribera.

En esta Zona se prohíbe la edificabilidad y solo se admiten usos de esparcimiento y espacios verdes.

4.2.3. Condiciones Particulares para la Zona PER (Polo Educativo Regional)

4.2.3.1. Objetivo

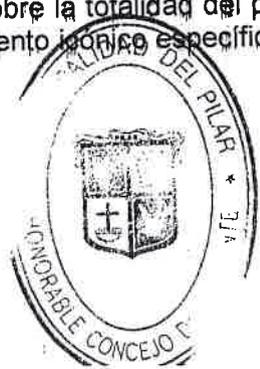
Esta zona tiene por objetivo potenciar y consolidar el Polo Educativo Regional Pellegrini en la localidad de Villa Rosa, convirtiéndolo en un centro universitario y de investigación con grandes áreas verdes y públicas. Se promoverá para esta zona un Plan de Sector, en donde se definirán características adicionales que serán exigibles a las parcelas afectadas.

4.2.3.2. Edificabilidad

Tendrá un FOT de 0,8 y un FOS de 0,3 sobre la totalidad del predio. La altura máxima podrá ser superada por tanques, torres o algún elemento icónico específico. No se aceptarán premios sobre el FOT.

-2864 - 18
30 AGO 2018


Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

4.2.3.3. Usos

Se le asigna Mixtura de Usos B. Se deberá reservar como mínimo el 30% de la superficie total del predio para parques públicos. La superficie resultante, deberá ser cedida por el Propietario a favor del Municipio de Pilar. Sobre la constructividad total del predio, un mínimo de 20% tendrá usos educativos, 20% como mínimo destinado a usos deportivos, centro de convenciones, actividades de investigación y usos de vinculación Academia-Empresa, y 20% como mínimo tendrá uso residencial.

4.2.3.4. Carga Pública Patrimonial

Se deberán preservar los edificios centrales originales, y los periféricos que tengan valor arquitectónico. La Autoridad de Aplicación establecerá en cada caso el nivel de Protección Edilicia requerido.

4.2.4. Condiciones Particulares para la Zona Panamericana E

Se promoverá para esta zona un Plan de Sector, en donde se definirán características adicionales para la zona que serán exigibles a las parcelas afectadas.

En dicho Plan deberán contemplarse:

- a) Mecanismos e incentivos que permitan conformar espacio urbano en los pulmones de manzana, de libre acceso.
- b) Retiros especiales que permitan conformar pulmones de manzana de acceso libre.
- c) Diferentes categorías de calles, promoviendo la prioridad peatón.
- c) Futuras aperturas de calles o pasajes.
- d) Características especiales de tejido urbano que modificarán los retiros.
- e) La elaboración de un plan de infraestructura urbana.
- f) Un diseño urbano que facilite la movilidad sustentable.

4.2.5. Condiciones Particulares para los Cuadros de Estación de Ferrocarriles

Los Cuadros de Estación tendrán la zonificación predominante en su perímetro. Para poder hacer uso de la zonificación el Propietario deberá ceder como mínimo el 50% de la superficie zonificada a favor del Municipio de Pilar para uso de áreas verdes, áreas de utilidad pública, calles y veredas.

4.2.6. Camino de Ribera

Se entiende como tal al camino adyacente a los ríos y arroyos de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Solo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.

Se promueve la maximización de la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que atraviesan el distrito, a través de las siguientes acciones:

- a) Promover la accesibilidad peatonal, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.
- b) Asegurar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).

-2864-18

30 AGO 2018



- c) Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística, incorporando equipamientos.
- d) Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

No se autorizarán nuevos usos ni construcciones a los predios lindantes a ríos o arroyos que no hayan materializado la cesión de dominio público.

La obligación de ceder al dominio público los Caminos de Ribera no será de aplicación en aquellas parcelas que se extiendan a ambos márgenes del río o arroyo en cuestión.

4.2.7. Espacio Verde

Se compone de parques, plazas, plazuelas, bulevares y todo espacio de acceso público dedicado especialmente a esparcimiento público y con vegetación absorbente.

Los privados podrán proponer la creación y protección de espacios verdes públicos mediante la Catalogación Protectoria de terrenos de su propiedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 3, pudiendo ser en tal caso Emisores de la CCT correspondiente. Las áreas así cedidas al municipio, computarán a favor del titular el doble de la CCT correspondiente. En estos casos, las parcelas deberán ser transferidas al Municipio, libres de ocupantes y en las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación en el Convenio respectivo, previamente a la acreditación de la CCT en el Registro correspondiente.

4.3. Usos de Suelo

Los Usos de Suelo se clasifican de acuerdo con un criterio de Mixtura de Usos, y siguen los Lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental. Cada Mixtura de Usos se aplica en un grado que guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes Zonas.

En el Cuadro de Usos de Suelo se consignan las descripciones y especificaciones, así como las restricciones que condicionan los Usos de Suelo en cada caso.

4.3.1. Tipologías de Mixtura de Usos

El Anexo E contiene el Plano de Mixtura de Usos y Corredoras.

4.3.1.1. Mixtura de Usos Barrial (A)

Se aplica a zonas de escala barrial donde el uso predominante es la vivienda, permitiendo la mixtura con las actividades económicas de uso cotidiano. Se permiten comercios pequeños, comercio minorista, de cercanía y servicios personales de bajo impacto.

Se aplican en las zonas que se indica.

4.3.1.2. Mixtura de Usos Céntrica (B)

Se aplica a las zonas céntricas de las localidades y a los corredores B de escala barrial. Las actividades económicas se limitan principalmente a residencia, servicios de proximidad y actividades comerciales de mayor envergadura.

Se aplica en las zonas que se indica.

4.3.1.3. Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (C)



[Handwritten signature]
 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Consejo Deliberante
 Del Pilar

Se aplica a las zonas que permiten mixtura industrial, talleres, depósitos y logística y los mismos usos que la Mixtura de Usos Céntrica (B), se aplica también a los corredores C. Permite industrias categorías industriales 1, 2 y la categoría 3 de bajo impacto ambiental, compatibles conforme a los condicionamientos y reglamentaciones de la Autoridad Ambiental Municipal.

Las industrias categoría 2 y 3 deberán obtener prefectibilidad municipal según reglamentación. Esta deberá incluir la evaluación del impacto ambiental, incluyendo especialmente el análisis acumulativo de emisiones, efluentes, tránsito y consumo de agua del proyecto en cuestión en conjunto con el de las industrias preexistentes en el área de influencia. La extensión del área de influencia será determinada en cada caso por la Autoridad Ambiental Municipal. Sólo se podrá otorgar prefectibilidad a industrias que tengan bajo impacto ambiental.

En los casos de corredores C que estén sobre parcelas con zonificación no industrial, no se permitirán los usos industriales.

Se aplica en las zonas que se indica.

4.3.1.4. Industrial Exclusivo (D)

Corresponde a los usos industriales exclusivo y aquellos que le sean complementarios, no incluyendo residencia. Permite el resto de los usos permitidos para Mixtura C. Permite categorías industriales 1, 2 y 3.

Las industrias categoría 2 y 3 deberán obtener prefectibilidad municipal según reglamentación. Esta deberá incluir la evaluación del impacto ambiental, incluyendo el análisis acumulativo de emisiones, efluentes, tránsito y consumo de agua del proyecto en cuestión en conjunto con el de las industrias preexistentes en el área de influencia. La extensión del área de influencia será determinada en cada caso por la Autoridad Ambiental Municipal.

Se aplica en las zonas que se indica.

4.3.1.5 Equipamientos Especiales (E)

Los emprendimientos que se encuentren indicados en el Cuadro de Usos de Suelo como EE, requerirán aprobación del uso conforme de suelo por el Honorable Concejo Deliberante.

4.3.1.6. Usos Rurales o Extra Urbano (R)

Corresponde a los Usos extra urbanos, rurales extensivos e intensivos que no generen efectos negativos a la población cercana. También se pueden admitir usos de esparcimiento conforme indica el Cuadro de Usos de Suelo.

4.3.2. Homologación de Zonas según Dto. n° 1.741/96 reglamentario de la Ley n° 11.459

Áreas	Nomenclador Zona	Denominación Zona	Homologación Zonas Art. 40° del Dto. 1741/96 reglamentario de la Ley 11459
Área Urbana	UCA	Urbano Comercial y Administrativo	Zona A
	UCA T (torres)	Urbano Comercial y Administrativo de altura	Zona A

-2864 - 18

30 AGO 2018



	PANAMERICANA E	Panamericana E	Zona A
	PANAMERICANA 1	Panamericana 1	Zona A
	UR1	Urbano Residencial 1	Zona A
	UR2 A	Urbano Residencial 2 A	Zona A
	UR2 B	Urbano Residencial 2 B	Zona A
	UR2 C	Urbano Residencial 2C	Zona A
	UR 3	Urbano Residencial 3	Zona A
	UR 4	Urbano Residencial 4	Zona A
	UR 6	Urbano Residencial 6	Zona A
	PER	Polo Educativo Regional Pellegrini	Zona A
Área Complementaria	CR1	Complementario Residencial 1	Zona A
	CR2	Complementario Residencial 2	Zona A
	CR4	Complementario Residencial 4	Zona A
	CCC	Complementario Club de Campo	Zona A
	CAI	Complementario Agropecuario intensivo	Zona B
	CZMI	Complementario Mixta Industrial	Zona C
	IEL	Industrial Exclusiva Logística	Zona D
	IE	Industrial Exclusiva	Zona D
	Área Rural	AR	Rural

4.3.3. Usos Complementarios

Se permiten los Usos Complementarios del Uso Principal siempre que sean útiles para el desarrollo de éste, y en tanto su ocupación de superficie no supere el 20% de la superficie total a ser utilizada.

-2864 - 18

Dra. Georgetta Giordani Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

30 AGO 2018



St. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
del Pilar

4.3.4. Cómputo de la Superficie de Uso

El espacio de estacionamiento no computa a los fines del cálculo del espacio afectado a un Uso.

Las superficies descubiertas afectadas a un Uso no se computan, y las superficies semi-cubiertas se computan al 50%.

Para el cálculo de la superficie afectada a un Uso principal se admitirá una tolerancia del 10% de la superficie afectada.

4.3.5. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos

Las actividades que se propongan realizar en los inmuebles deberán ubicarse dentro del Cuadro de Usos de Suelo en la "Categoría de Uso" y en la respectiva columna de "Descripción", para determinar su condicionamiento según el tipo de Mixtura de Usos de Suelo.

Si la actividad propuesta encuadra en alguna de las normas especiales de la columna "Especificación (Rubro)", se deberán aplicar éstos últimos condicionantes.

En caso de dudas sobre el encuadre de una actividad en Categoría de Uso, Descripción o Especificación, definirá la Autoridad de Aplicación.

4.3.6. Cuadro de Usos de Suelo

El cuadro siguiente establece las Categorías de Usos, Descripciones para regulación general, y Especificaciones para regulaciones diferenciadas de las Mixturas de Usos A, B, C y R. Las restantes Mixturas de Usos se rigen por lo establecido en su definición.

Las referencias a ordenanzas específicas en el siguiente Cuadro de Usos incluyen a sus ordenanzas modificatorias o las que en el futuro las reemplacen.

EL RESTO DE ESTA PÁGINA ESTÁ INTENCIONALMENTE EN BLANCO

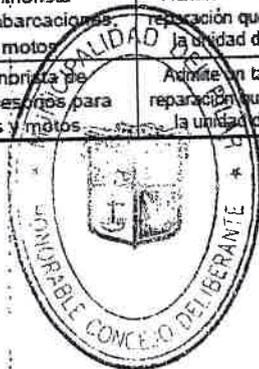
-2864-18

30 AGO 2018

CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Vivienda individual I		SI	SI	SI	SI
		Vivienda multifamiliar II		SDZ	SDZ	NO	SDZ
		Vivienda multifamiliar III		SDZ	SDZ	NO	SDZ
COMERCIAL	COMERCIO MAYORISTA SIN DEPÓSITO			NO	500	SI	NO
	COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO			NO	500	SI	NO
	COMERCIO MINORISTA DE PRODUCTOS DE ABASTO Y ALIMENTICIOS			120	500	SI	500
		Comercio minorista leña y carbón de leña	Solo como actividad complementaria de otro uso	100	200	SI	500
		Comercio minorista leña y carbón de leña		100	200	500	500
		Comercio Minorista Mercado		SI	500	SI	500
		Comercio Minorista Supermercado	Según Ord. Especifica y reglamentación	200	500	SI	500
		SERVICIO DE LA ALIMENTACION EN GENERAL Y GASTRONOMÍA	Si cuenta con envío a domicilio 1 módulo de estacionamiento de moto cada 300 m ²	200	SI	SI	500
		COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES		150	500	SI	500
		Pinturería (más de 200 lts de inflamables)	UCDI	200	500	SI	500
		Comercio minorista ferretería, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas		200 (sin depósito)	500	SI	500
		Comercio minorista de materiales de construcción	Con depósito	EX	500 - EX -	SI	2500
		Comercio minorista de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines		200	500	SI	500
		Comercio minorista de sustancias químicas, caucho y plásticos combustibles	UCDI	NO	NO EX	SI	500
		Comercio minorista de Paseo de Compras - Grandes Tiendas - Shopping - Centro de Compras		NO	SI	SI	NO
	Comercio minorista automotores, embarcaciones, aviones y motos	Admite un taller de reparación que integre la unidad de uso	NO	SI	SI	500	
	Comercio minorista de repuestos y accesorios para automotores y motos	Admite un taller de reparación que integre la unidad de uso	NO	500	2500	500	

-2864 - 10
30 AGO 2018

Comiti
Dra. Georgina Giolferrì Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



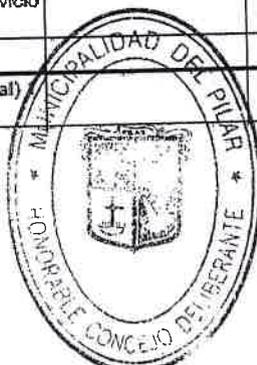
[Signature]
Sr. Gastón Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
COMERCIAL		Comercio minorista de lubricantes y aditivos para automotores		NO	500	SI	500
		Comercio minorista de elementos contra incendio, matafuegos y art. para seguridad industrial		NO	500	SI	500
		Comercio minorista de gas envasado	UCDI	NO	NO	SI	500
		Comercio minorista de gas envasado, distribución hasta 100kgs.	UCDI	SI	SI	SI	500
		Comercio minorista de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio		NO	SI	SI	500
ESPECTÁCULOS, RECREACIÓN, ESPARCIMIENTO, CULTURA Y CULTO	ESPECTÁCULOS, RECREACIÓN, ESPARCIMIENTO, CULTURA Y CULTO			NO	SI	SI	SI
		Centro Cultural		SI	SI	NO	500
		Casa de fiestas privadas infantiles	Según reglament. Por horarios	SI	SI	NO	500
		Sala de apuestas hípcas		NO	HCD	HCD	NO
		Sala de loto bingo, loto familiar o loto de salón		NO	SI	NO	NO
		Práctica de Golf		SI	SI	SI	SI
		Casa de fiestas privadas	Según reglament.	SI	SI	NO	SI
		Salón de eventos	Según reglament.	SI	SI	SI	SI
		Teatro	Según reglament.	SI	SI	NO	NO
		Circo Rodante	Según reglament.	SI	SI	SI	NO
		Club de música en vivo	Según reglament.	SI	SI	SI	NO
		Club social, cultural y/o deportivo con instalaciones cubiertas.		SI	SI	SI	SI
		Actividades deportivas con instalaciones cubiertas o al aire libre	Según reglament.	SI	SI	SI	SI
		Estudio de radio con concurso de público		SI	SI	SI	NO
		Estudio de radio sin concurso de público		SI	SI	SI	SI
		Estudio de televisión con concurso de público		NO	SI	SI	SI
		Estudio de televisión sin concurso de público		NO	SI	SI	NO
		Antena, radio, televisión y telecomunicaciones	S/ordenanza	S/ord.	SI	SI	SI
		Salón de baile	Condicionable por Ordenanza específica	NO	SI	SI	HCD
		Local de música canto y variedades		NO	SI	SI	NO
	Café - concert		NO	200	SI	NO	
	Natatorio		SI	SI	SI	NO	
	Juego de bolos - bowling		NO	750	SI	NO	
	Sala de patinaje sobre hielo		NO	750	SI	NO	

1-2864-18

30 AGO 2018

CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
ESPECTÁCULOS, RECREACIÓN, ESPARCIMIENTO, CULTURA Y CULTO		Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en gral. Con aislación acústica.		150	SI	500	SI
		Salón de conferencias		150	SI	2500	SI
		Salón de exposiciones		150	SI	SI	SI
		Karting		NO	NO	SI	NO
		Cancha de Pólo		SI	NO	SI	SI
		Templo	Según reglament.	SI	SI	SI	SI
		Gimnasio	Según reglament.	200	500	SI	NO
		Biblioteca		SI	SI	SI	SI
		Autocine		NO	NO	SI	HCD
		Estadio		NO	NO	SI	HCD
		Parque de diversiones		NO	SI/REG	SI/REG	HCD
		Tiro (club de)		NO	HCD	HCD	HCD
		Autódromo		NO	NO	HCD	HCD
		Hipódromo		NO	NO	HCD	HCD
		Pista de ciclismo/Velódromo		NO	NO	SI	SI
		Jardín Botánico		SI	SI	SI	SI
		Jardín zoológico/Acuario		NO	NO	HCD	HCD
		Parque Acuático		NO	NO	SI	SI
	Pista de patinaje y/o skate		SI	SI	SI	SI	
EDUCACIÓN	EDUCACIÓN			SI	SI	NO	SI
		Jardín maternal		SI	SI	SI	SI
		Guardería infantil		SI	SI	SI	SI
		Jardín de infantes		SI	SI	SI	SI
		Escuela o colegio con internado		NO	SI	NO	SI
		Establecimiento de educación primaria	Según reglament.	EIA/SI	SI	NO	SI
		Establecimiento de educación media		EIA/SI	SI	NO	SI
		Establecimiento universitario		NO	P.E.R.	P.E.R.	P.E.R.
		Instituto técnico, academias, enseñanza especializada y/o terciario		NO	SI	SI	SI
	Campus Universitario		NO	NO	P.E.R.	P.E.R.	
ALOJAMIENTO	ALOJAMIENTO			NO	SI	SI	SI
		Casa de pensión		NO	SI	SI	SI
		Hotel 1 estrella		NO	SI	SI	SI
		Hotel 2 estrellas		NO	SI	SI	SI
		Hotel 3 estrellas		NO	SI	SI	SI
		Hotel 4 estrellas		NO	SI	SI	SI
		Hotel 5 estrellas		NO	SI	SI	SI
		Hotel residencial		NO	SI	SI	SI
		Hotel Familiar (con o sin servicio de comida)		NO	SI	SI	SI
		Apart-rent o apart hotel		NO	SI	SI	SI
		Apart hotel (Apart-residencial) estrella		NO	SI	SI	SI



Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

30 A60 2018

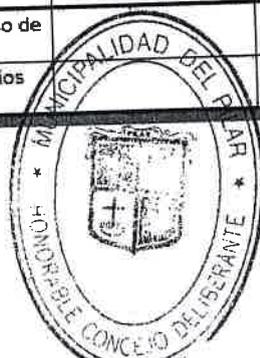
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Jurado e Concejo Deliberante
Del Pilar

CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
ALOJAMIENTO		Apart hotel (Apart-residencial) 2 estrellas		NO	SI	SI	SI
		Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas		NO	SI	SI	SI
		Hostal	Condicionado por el inmueble	NO	SI	SI	SI
		Residencia de estudiantes		SI	SI	SI	SI
		Hogar de niñas, niños y adolescentes		SI	SI	SI	SI
		Albergue transitorio		NO	SI	SI	SI
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD	ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD			SI	SI	SI	SI
		Instituciones de Prestaciones y Servicios a Discapacitados		SI	SI	SI	SI
		Casa de cuidados paliativos		300	SI	SI	SI
		Establecimiento geriátrico, Hogar geronto psiquiátrico-hogar para gerontes, enfermos crónicos y discapacitados físicos		SI	SI	SI	SI
		Hospital de día	Según regulación provincial	300	500	SI	SI
		Centro de día	Según regulación provincial	300	300	SI	SI
		Taller protegido sin internación	Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1924-E/2016 - Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud	NO	SI	SI	SI
		Taller protegido con internación		NO	SI	SI	SI
		Comunidad terapéutica		NO	500	SI	SI
		Clínica de Salud Mental, Sanatorio de Salud Mental - Establecimientos de internación para tratamiento de: corto, mediano y largo plazo.	Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud	NO	SI	SI	HCD
		Establecimiento particular de asistencia médica (enfermos mentales)		NO	NO	SI	NO
		Clínica veterinaria con internación		NO	500	500	SI
		Clínica y Consultorio veterinario		200	SI	SI	SI
		Pensionado para pequeños animales		NO	NO	500	SI
		Laboratorio de análisis clínicos y diagnóstico por imágenes		NO	300	2500	NO
		Laboratorio de análisis industriales	UCDI	NO	SI	SI	SI
		Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliar y emergencias		NO	SI	SI	NO
		Sanatorio	En parcelas mayores a 1500m²	NO	SI	SI	HCD

-2864-18

30 AGO 2018

CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD		Maternidad	En parcelas mayores a 1500m ²	NO	SI	SI	HCD
		Clinica	En parcelas mayores a 1500m ²	NO	SI	SI	HCD
		Instituto privado (sanidad) c/internación	En parcelas mayores a 1500m ²	NO	SI	SI	HCD
		Instituto privado (sanidad) s/internación - consultorio externo		200	SI	SI	SI
		Hospital		NO	SI	SI	HCD
SERVICIOS	SERVICIOS			50	SI	SI	NO
		Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.		50	SI	SI	NO
		Casa de cambio-agencia de seguros		50	SI	SI	NO
		Oficina comercial		100	SI	SI	NO
		Oficina administrativa	sin atención al público	400	SI	SI	NO
		Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas		50	SI	SI	NO
		Báscula pública		NO	NO	SI	SI
		Agencia de remises	Condicionable según Ordenanza específica	50	SI	SI	NO
		Agencia de alquiler de autos, motocicletas y bicicletas		NO	SI	SI	SI
		Estación de servicio-combustibles líquidos	Según reglament.	NO	SI	SI	SI
		Estación de servicio- Gas Natural Comprimido (G.N.C.)	L5000 según Ordenanza específica	NO	SI	SI	SI
		Taller Mecánico y de Chapa y Pintura		EX	SI	SI	NO
		Garage comercial -Playa de Estacionamiento		EX	SI	SI	NO
		Lavadero de Autos	EIA y RT	NO	SI	SI	NO
		Carpintería		NO	SI	SI	NO
		Empresa de publicidad		50	SI	SI	NO
		Gestoría general		SI	SI	SI	NO
		Caballerizas studs, guarda de vehículos tracción a sangre		NO	NO	NO	SI
		Galería de arte		SI	SI	SI	SI
		Empresa de servicios fúnebres		100	SI	SI	NO
		Empresas de servicios generales		50	SI	SI	NO
		Policia (comisaría) y Cuartel de Bomberos	EX	100	SI	SI	SI
		Penitenciaría reformatorio	EX	NO	NO	SI	SI
		Oficinas públicas con acceso de público.		SI	SI	SI	SI
		Oficinas públicas sin acceso de público.		SI	SI	SI	SI
	Infraestructura de Servicios Públicos		SI	SI	SI	SI	



-2864-18
30 AGO 2018

Dra. Georgina Bonferrí Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
TRANSPORTE	TRANSPORTE			NO	NO	SI	NO
		Expreso de carga liviana (taxi fiet) con estacionamiento		NO	NO	SI	SI
		Estación de transporte pre y post aéreo		NO	NO	SI	SI
		Centros de concentración logística (CCL).	EIV	NO	NO	SI	NO
		Centro Logístico Multimodal	EIV	NO	NO	SI	NO
		Estación intermedia de transporte público urbano automotor	EX/EIV	NO	NO	SI	NO
		Centro de transferencia de pasajeros	EX/EIV	NO	SI	SI	NO
		Plataforma de transferencia (carga)		NO	NO	SI	NO
		Estación intermedia y terminal de Transporte interjurisdiccional	EX/EIV	NO	NO / SI CORREDOR	SI	NO
		Garage para camiones con servicio al transportista	EIV	NO	NO	SI	NO
		Playa y/o depósito de contenedores	EIV	NO	NO	SI	NO
		Estación terminal ferrocarril larga distancia		HCD	HCD	HCD	HCD
		Helipuerto	EIV	HCD	HCD	HCD	HCD
DEPÓSITOS	Depósitos		Los depósitos de productos no perecederos deberán cumplir con la referencia UC DI	NO	NO	SI	NO
	Según Ley Provincial Nº 11.723 o la que en el futuro la reemplace.	Depósito de combustibles sólidos, carbón	DIA - EX	NO	NO	SI	NO
		Depósito de petróleo y sus derivados, fraccionamiento y envasamiento de aceites, grasas minerales y subproductos de petróleo	DIA EX - en zona de mixtura D, SI -	NO	NO	HCD	NO
		Depósitos de máquinas	DIA - EX	NO	1000	SI	NO
		Depósitos de máquinas viales.	DIA - EX	NO	NO	SI	NO
		Depósito de materiales de construcción.	DIA - EX	NO	NO	SI	NO
		Depósito de Materiales Peligrosos	DIA - EX	NO	NO	SI	NO
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL		NP	NO	NO	SI	NO
	Según Ley Provincial Nº 14.459 o la que en el futuro la reemplace.	Reciclado de desperdicios y desechos no metálicos.	CAA	NO	NO	5000	NO
		Empresas de hormigón.	CAA	NO	NO	L 20000	NO
		Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.	CAA	NO	NO	500	NO
		Planta de tratamiento de residuos peligrosos., se establece la obligatoriedad del Estudio de Impacto Ambiental	CAA	NO	NO	SI	NO
		Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos	CAA	NO	NO	EE	NO

-2864-18
30 AGO 2018



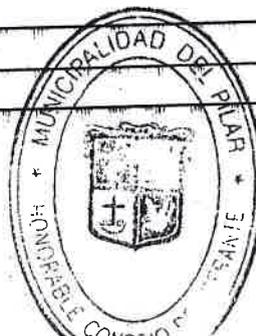
CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVAC.	A	B	C	R
				Mixtura de Usos Barrial	Mixtura de Usos Céntrica	Mixtura con Depósitos	Rural o Extra Urbano
INDUSTRIAL	Según Ley Provincial N° 14.459 o la que en el futuro la reemplace.	Recolección, reducción y eliminación de desperdicios.	CAA	NO	NO	SI	NO
		Generación de energía eléctrica	CAA	HCD	HCD	HCD	HCD
		Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica).	CAA	NO	NO	L 20000	NO
		Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías	CAA	NO	NO	NO	NO
		Plantas fraccionamiento gases licuados.	CAA	NO	NO	C	NO
		Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.	CAA	NO	HCD	HCD	HCD
		Empresas de demolición.	CAA	NO	NO	L 20000	NO
		Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.	CAA	NO	SI	SI	HCD
		Servicios de saneamiento público	CAA	NO	HCD	HCD	HCD
		Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.	CAA	150	150	1500	NO
		Hotel de industrias	CAA	NO	NO	SI	NO

Referencias del Cuadro de Usos de Suelo

REFERENCIAS	DETALLE
HCD	Requiere aprobación del Honorable Concejo Deliberante
SI	Permitido en esa mixtura de uso
NO	No permitido en esa mixtura de uso
SDZ	Según Descripción Zonas: (planilla de regulación de zonas)
SO	Solo Oficinas
/	Indica una referencia o la otra
	No tiene requerimiento
EX	Local o edificio preexistente al 1/8/2018 con acto administrativo aprobatorio
P.E.R.	Polo Educativo Regional. El ejecutivo deberá dar prioridad al POLO EDUCATIVO REGIONAL PELLEGRINI. Requerirá decreto del Intendente.
DIA	Permitido con Declaratoria de Impacto Ambiental, según Ley Provincial 11.723 o la que en el futuro la reemplace.
CAA	Certificado de Aptitud Ambiental, según Ley Provincial 14.459 o la que en el futuro la reemplace.
EIV	Evaluación de Impacto Vial
AV	Permitido con la anuencia de los vecinos linderos y frentistas.
50	Superficie máxima 50 m ²
100	Superficie máxima 100 m ²
150	Superficie máxima 150 m ²

1-2864-18
30 AGO 2018

Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

REFERENCIAS	DETALLE
200	Superficie máxima 200 m ²
500	Superficie máxima 500 m ²
750	Superficie máxima 750 m ²
1000	Superficie máxima 1.000 m ²
1200b	Superficie máxima 1.200 m ² y mínima 200 m ²
1500	Superficie máxima 1.500 m ²
AN	ANUENCIA DE VECINOS
1500b	Superficie máxima 1.500 m ² con desarrollo máximo sobre L.O. de 30 m
2000	Superficie máxima 2.000 m ²
2500	Superficie máxima 2.500 m ²
L5000	Superficie parcela máxima 5.000 m ²
L12000	Superficie parcela máxima 12.000 m ²
UCDI	Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios
EE	Este uso integra el Equipamiento Especial (Grandes Equipamientos, cada uno de los cuales requiere un tratamiento normativo particular).
SRT	Sólo se permite el uso en Red Troncal
NP	No Permitido en zona urbana

4.3.7. Usos de Suelo en Corredores

4.3.7.1. Usos en Corredores B

Sin perjuicio de los Usos que se apliquen a los predios por su zonificación, en las parcelas frentistas a Corredores B, se admitirán los usos de la Mixtura de Usos B. Para las zonas que tengan una altura máxima menor, podrán alcanzar los 10,5m de altura máxima y las 3 plantas.

4.3.7.2. Usos en Corredores C

En las parcelas frentistas a Corredores C, se admitirán también los usos de la Mixtura C. Para las zonas que tengan una altura máxima menor, podrán alcanzar los 12m de altura máxima y las 3 plantas

4.4. Espacios de Estacionamiento

4.4.1. Módulo de estacionamiento

El módulo de estacionamiento (para el caso de estacionamiento libre) es el que se detalla a continuación:

- a) • Por cada motocicleta o motoneta: 2 m x 1 m = 2 m²
- b) • Por cada vehículo turismo mediano hasta 1.500 kg de peso: 5 m x 2,5 m = 12,50 m²
- c) • Por cada vehículo turismo grande hasta 3.000 kg de peso: 6 m x 2,5 m = 15 m²
- d) • Por cada micro-ómnibus, camión normal = 20 m²
- e) • Por cada ómnibus o similares, 3,5 m x 12 = 42 m²
- f) • Para camión grande 4,50 por 18 m = 81 m²

-2864-18
30 AGO 2018

4.4.2. Servicio Mínimo de Salubridad en Garaje

Un garaje de superficie mayor de 200 m² satisficará lo dispuesto en "Servicio Mínimo de Salubridad en Locales" contemplado para las personas que trabajan en el. Cuando el total de ocupantes exceda de 5 y el garaje tenga más de 1000 m² de superficie de módulo de estacionamiento, habrá como mínimo un inodoro y un lavado para cada sexo.

Los garajes privados tendrán como mínimo un inodoro y un lavado cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

Queda eximido de contar con servicio de salubridad, el garaje que dependa de una unidad de vivienda.

4.4.3. Servidumbre o Alquiler

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones del Código referentes a "estacionamiento", podrá establecerse servidumbre real o alquiler por el tiempo de la habilitación con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

Su superficie, o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante o locatario, no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.

- a) El predio sirviente o locado podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 250 m, medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la L.M. con los ejes divisorios a ambos predios.
- b) La servidumbre o alquiler debe establecerse antes de la aprobación del permiso, conforme y/o final de obra, en el predio dominante, mediante escritura pública para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el predio dominante.
- c) El garaje sirviente o locado deberá estar construido antes de la concesión del conforme o final de obra del predio dominante.
- d) Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

En caso de optarse por alquiler, este solo podrá aplicarse para usos, no pudiendo sustituir requerimientos de edificabilidad, en cuyo caso, solo es de aplicación la servidumbre.

Si el alquiler indicado para usos pierde su vigencia, automáticamente se cancelará la habilitación.

4.4.4. Prescripciones Para Accesibilidad

Todos los estacionamientos deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 1.149/90 de la Ley Provincial 10.592, artículo 24 - Estacionamiento de Vehículos para las Personas Discapacitadas.

El estacionamiento debe disponer de módulos especiales de 6,50 m de largo por 3,50 m de ancho. Los mismos deberán ubicarse lo más cerca posible de los accesos correspondientes.

Se proveerá un módulo especial por cada 50 módulos convencionales. Los módulos especiales estarán indicados en el solado y en señalamiento vertical.

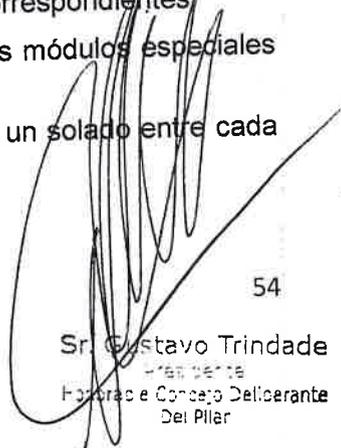
Cuando se prevea más de un módulo especial de estacionamiento, existirá un solado entre cada uno de ellos que será de 1 m de ancho por el largo del módulo.

-2864 - 18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




54
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Foro y Concejo Deliberante
Del Pilar

4.4.5. Tratamiento Arquitectónico de Fachadas

Cuando se construyan edificios destinados a albergar estacionamientos, edificios de cocheras o bien se emplacen cocheras lindantes con la vía pública, se presentará junto con la documentación técnica requerida, la propuesta para el tratamiento de fachada, cuyo diseño, tratamiento y empleo de materiales se regirá dentro de lineamientos que conformen una arquitectura acorde con la zona. Según la complejidad de la propuesta, el Departamento Ejecutivo dispondrá sus especificaciones y aprobación definitiva.

4.4.6. Estacionamiento - Determinación de la Capacidad

La capacidad de un garaje se calcula en base a la superficie necesaria por vehículos según el tipo de edificio, observando el espacio para estacionar y desplazarse en el ingreso y egreso, desde y hacia la vía pública.

En las nuevas construcciones, se deberá dejar espacio de estacionamiento según las especificaciones que se detallan a continuación:

- a) **Vivienda I:** 1 módulo.
- b) **Vivienda II:** 1 módulo por unidad funcional.
- c) **Vivienda III:** 1,2 módulos cada 1 unidad funcional. Las unidades menores o iguales a 50 m² deberán contar con módulos de estacionamiento para el 50% de las unidades. El espacio destinado a guardado de bicicletas se computará como si fuera módulo de estacionamiento".

Se requerirá un porcentaje de estacionamientos de cortesía equivalentes a un 20% del total de estacionamientos mínimos.

En la Macrozona Centros Urbanos se requerirá 1 módulo por unidad funcional, y las unidades menores o iguales a 50 m² deberán contar con módulos de estacionamiento por el 50% de las unidades. No serán exigibles cocheras de cortesía.

- d) **Edificios de oficinas:** 1 módulo por oficina por cada 35 m² (sin contar sanitarios, cocina o depósitos).

Se requerirá un porcentaje de estacionamientos de cortesía equivalentes a un 20% del total de estacionamientos mínimos.

- e) **Hotelería:** Estacionamiento para 50% de las habitaciones más un 20% de cortesía.
- f) **Establecimientos Educativos de I y II nivel:** Como mínimo se exigirán 3 módulos por aula, más 8 módulos adicionales para personal.

Se exigirá darsena para ascenso y descenso, y junto con el acceso, deberán tener la aprobación de la Autoridad de Aplicación. Deberán realizar Estudio de Impacto Vehicular.

- g) **Bancos y Entidades Financieras.** Se exigirá un mínimo de 2 cocheras cada 600 m² de superficie. Las que ya se encuentran instaladas podrán utilizar la vía pública para movimientos de caudales. La Autoridad de Aplicación podrá evaluar y autorizar la factibilidad de exceptuar la provisión de estacionamiento.

- h) **Barríos cerrados y Clubes de campo;** 2 módulos por cada vivienda

- i) **Depósitos:** Inferiores a 200 m² con movimiento vehicular liviano: Se deberá prever dentro del predio un espacio para carga y descarga de mercadería equivalente a dos módulos de 20 m² cada uno.

Superiores a 200 m² con movimiento vehicular pesado: Se preverá dentro del predio un espacio mínimo de 120 m² para carga y descarga de mercadería.

- j) **Salón de eventos:** Se exigirá 3 m² por persona, de acuerdo a capacidad del salón.
- k) **Servicio de remisería:** Agencias en áreas urbanas: Deberá contar con playa de estacionamiento para 50% de la cantidad de vehículos de la flota, no pudiendo utilizarse la vía pública como estacionamiento.

En caso de contar con playa de estacionamiento en predio separado para el ascenso y descenso de pasajeros se permitirá el estacionamiento de un solo vehículo frente a la sede de la administración.

Agencias en áreas suburbanas: deberán tener la posibilidad de estacionar dos vehículos frente a la sede de la administración de la agencia.

- l) **Industrias:** 1 módulo cada 5 personas, o fracción, considerando el turno de mayor cantidad de personal. Con un mínimo de 4 módulos de estacionamiento.
- m) **Establecimientos sanitarios:** 1 módulo cada 100 m² de superficie cubierta, a partir de 200 m², o un módulo cada cuatro camas. La Autoridad de Aplicación determinará el criterio a usar.
- n) **Establecimientos Educativos, Culturales, y Similares:** la Autoridad de Aplicación evaluará el criterio a usar o la factibilidad de exceptuar la provisión de estacionamiento.
- o) **Clubes nocturnos, restaurantes, confiterías, parrillas, locales comerciales, etc.**

Caso 1: En locales ubicados en la Macrozona Centro Urbano, la Autoridad de Aplicación podrá evaluar y autorizar la factibilidad de exceptuar la provisión de estacionamiento.

Caso 2: Locales ubicados en zonas extra urbanas y/o fuera de las Zonas UCA y UR1 : 1 módulo por cada 15 m² de superficie, cubierta o al aire libre, destinada a atención al público.

En la Macrozona Centros Urbanos la Autoridad de Aplicación, determinará y delimitará las zonas de carga y descarga.

- p) **Supermercados, autoservicios:** (con superficie mayor o igual a 250 m²) una superficie igual a la del local de venta, más 120 m² para carga y descarga. Para los locales con superficie menor a 250 m², un módulo por cada 25 m² de local de venta más dos módulos para carga y descarga.
- q) **Supermercados Mayoristas:** una superficie igual a la del local de venta, más 120 m² para carga y descarga.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir módulos adicionales, para el caso en que en forma debidamente justificada, determine que los previstos resultaren insuficientes.

- r) **Otros usos comerciales:** 1 módulo cada 30 m², en edificaciones que excedan los 200 m².

Toda construcción en que se efectúe cambio de uso, deberá adaptar sus lugares de estacionamiento de acuerdo al presente ordenamiento.

Los terrenos baldíos podrán ser utilizados como playa de estacionamiento, con una habilitación provisoria, por un plazo no mayor de tres años. Deberán dejar 1,5 m de retiro mínimo de frente y 3 m de retiro mínimo de fondo. Estos retiros deberán estar parquizados, excepto en la zona de acceso. El cerco de frente deberá ser predominantemente transparente en un 70%. Se deberá realizar un tratamiento o terminación al suelo, que asegure su transitabilidad e impida la formación de barro.

En el interior de áreas residenciales urbanas y complementarias se permitirán cocheras para guardado de vehículos de hasta 3.000 Kg de peso (Ej. Combis para transporte privado de pasajeros tipo chárter); no así, para vehículos de mayor porte tipo ómnibus o colectivos. Estos últimos podrán ser localizados en predios frente a flota o colectoras. No podrán ser localizados en los denominados Centros Urbanos ni a 200 m de distancia de los mismos medido por las vías de circulación.

-2864-18
30 AGO 2018

Dr. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

4.4.7. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)

Se favorecerá la implantación de plataformas conocidas con el nombre de "deck urbano" o "parklet" sobre espacios de la calzada originalmente destinados a estacionamiento vehicular.

Las plataformas podrán ser construidas en diversos materiales, ocuparan el espacio previamente destinado a estacionamiento, quedando al nivel de la vereda, y permitiendo el libre escurrimiento de las aguas por debajo de ellas.

Se destinarán a ampliación de vereda para locales gastronómicos, lugares de descanso y sociabilidad.

El Departamento Ejecutivo podrá eximir las plataformas de la tasa por uso de la vía pública (por la superficie instalada) y por un lapso de hasta 4 años. La instalación de plataformas no tributará derechos de construcción.

El privado se encargará del mantenimiento de la plataforma, aún vencido el período de eximición.

La Autoridad de Aplicación evaluará y autorizará la instalación de las plataformas.

La Autoridad de Aplicación reglamentará la tipología y materiales de las Plataformas o Decks Urbanos.

4.5. Parcelas con Zonificación "Uso Específico"

Las parcelas que cuenten a la fecha de entrada en vigencia del presente Código con zonificación "Uso Específico" (UE), mantendrán los indicadores y usos oportunamente definidos en las ordenanzas respectivas. En caso de requerir un cambio de zonificación, esta seguirá el procedimiento descrito en el art. 1.1.3.

Ver **Anexo B de Fichas** de zonificación donde se encuentran denominadas catastralmente las parcelas con usos específicos.

TITULO V – PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Programa de Lotes con Servicios

En las Macrozonas de Promoción Social del Hábitat, se podrán solicitar la aplicación del Programa de Lotes con Servicios del art. 17 y siguientes de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

5.2. Programa de Mejoramiento Edificio (Fideicomiso) Social

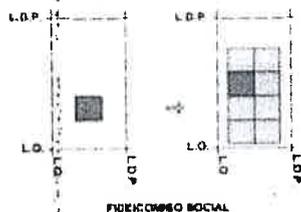
Se admitirán ampliaciones y obras nuevas, que con el consentimiento del propietario, incorporen un acuerdo que permita reconfigurar el inmueble reasignando las futuras unidades funcionales que surjan tras la obra. Sus tramitaciones serán de preferente despacho.

La aprobación final de obra se realizará con la asignación catastral previa de las unidades funcionales.

Este mecanismo se promoverá especialmente en las Macrozonas de Promoción Social del Hábitat.

-2864 - 18

30 AGO 2018



5.3. Programa de Zonas 30

En los diseños de las zonas residenciales, se promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular, con diseño urbano adecuado para la reducción de velocidades máximas a 30 Km/h.

Se promoverá la instalación de calles de convivencia o de prioridad peatón, especialmente en las Macrozonas Centro Urbano (CU).

5.4. Programa de Fomento de la Diversificación en los Corredores

En los Corredores del presente Código, en aquellos casos que reconfiguren sus parcelas o unidades funcionales para permitir el comercio sobre ellos, se podrá solicitar la exención de la Tasa de Seguridad de Higiene por hasta 10 años a los nuevos comercios que se habiliten, con dictamen favorable del Consejo Asesor Urbano Ambiental, y la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

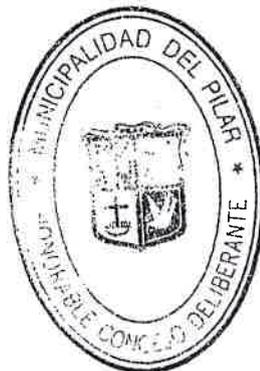
Se promoverá su adhesión a los barrios cerrados y clubes de campo que circundan con rutas y avenidas, de modo tal de potenciar la apertura de sus unidades funcionales frentistas y su transformación en comercios, oficinas y servicios.

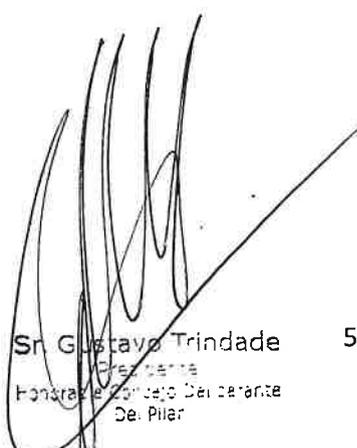
5.5. Programa de "Premio Municipal Mejor Intervención Arquitectónica y Paisajística"

Se establece con periodicidad anual, el Premio Municipal a la Mejor Intervención Arquitectónica, como promoción a la colaboración por el desarrollo arquitectónico y urbanístico del Partido. Los aspectos paisajísticos y las expresiones de arte sobre los predios se consideran incluidos. Tal distinción amerita a la colocación de una placa conmemorativa. Se podrá dividir en categorías por tipologías, y localidades o barrios. El Departamento Ejecutivo reglamentará su funcionamiento.

-2864 - 18
30 AGO 2018

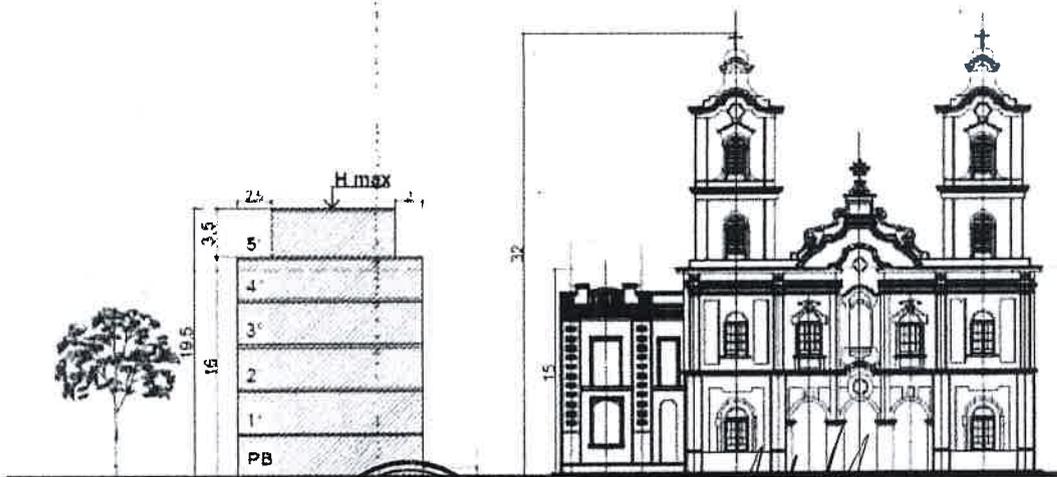

Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



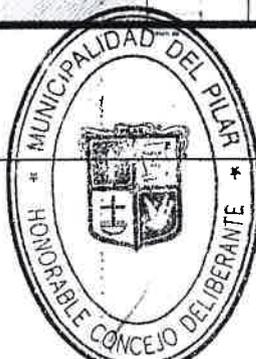

Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

Anexo A: Fichas de Regulación de Zonas

ZONA	UCA	
Urbano Comercial y Administrativo	Caracterización: Predomina Tejido Cerrado. Zona Residencial, comercial y de servicios.	
Homologación por art. 40º Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	16 + 3,5 m retirados como mín. 2,5 m del perímetro edificado, exceptuando en las medianeras.	
Cantidad de plantas	6	
Plano límite	19,5 m	
Plusvalía	No	
Premios	Si en FOT hasta completamiento de tejido, enrase o la altura máxima.. En densidad aplicable hasta el 70%	
FOT	2,5	
FOT adicional	-	
FOS	0,6	
FOS Absorbente	0,2	
Densidad Máxima con Servicios	950 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Servicios	100 hab/ha (pto. 2.1.11) - 1 Vivienda I por parcela	
RETIROS	Frente	-
	Lateral	-
	Bilateral	-
	Fondo	(L-15)/2.
Tipología de Viviendas	I, II y III	
USOS	Mixtura B	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín: 750 m ² Ancho min: 25 m	
Observaciones	Solo en Ciudad de Pilar.	
CCT o Plusvalía	-	



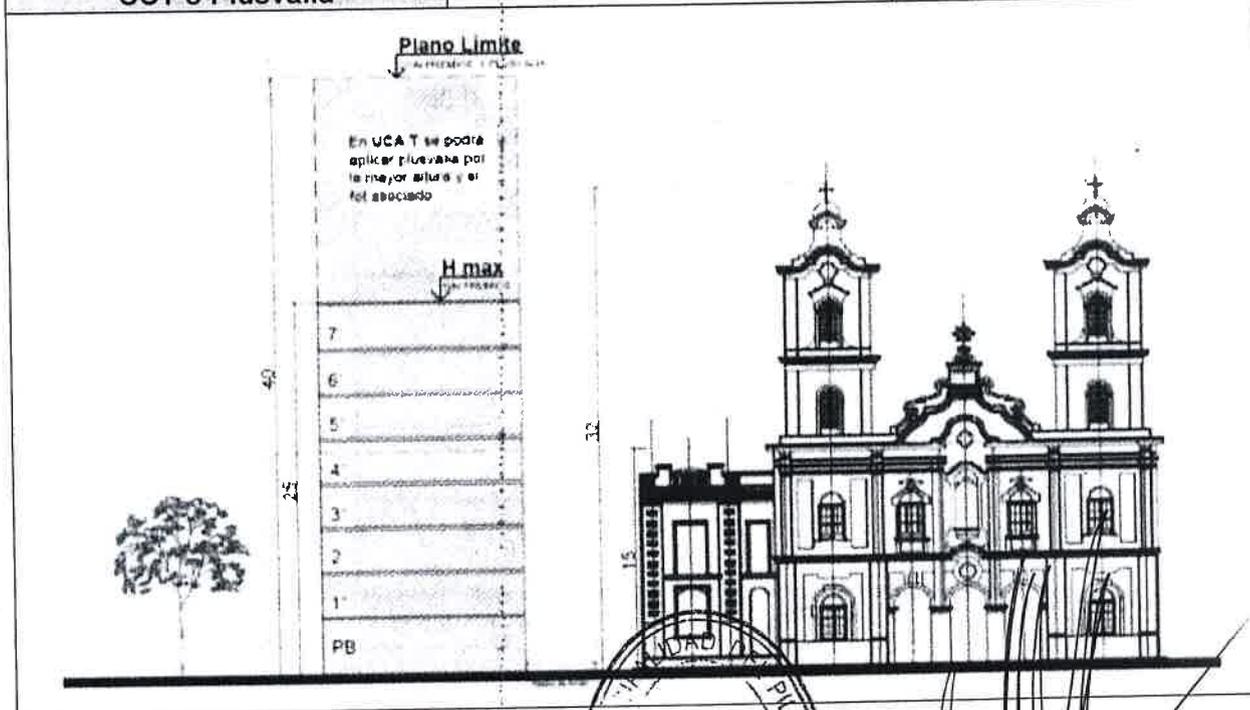
Dra. Georgina Clemente Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



St. Gustavo Trindade
Pres. Concejo
Honorable Concejo Deliberante

59
F-2864-1R
30 AGO 2018

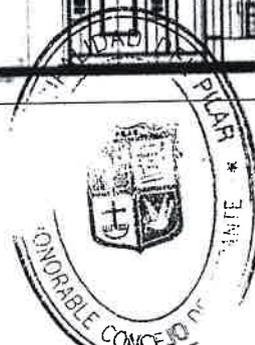
ZONA	UCA T (torres)	
Urbano Comercial y Administrativo de altura	Caracterización: Predomina Tejido de altura. Residencial, Comercial y de Servicios.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	25m. Con pago de CCT o plusvalía hasta 40m.	
Cantidad de plantas	-	
Plano límite	40 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%	
FOT	2,5	
FOT adicional	Hasta 1,5 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,6	
FOS absorbente	0,2	
Densidad Máxima con Servicios	1500 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	-
	Lateral	-
	Bilateral	-
	Fondo	(L-15)/2.
Tipología de Viviendas	I, II, y III	
USOS	Mixtura B	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín: 900 m ²	Ancho mín: 30m
Observaciones	Solo en Ciudad de Pilar.	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	



-2864 - 18

Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

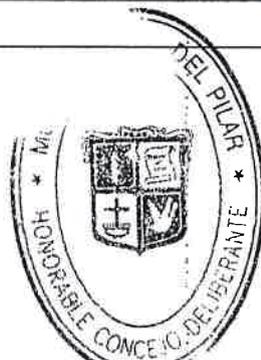
30 AGO 2018



Dr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

ZONA	PANAMERICANA E	
Panamericana E	Caracterización: Zona Residencial, Comercial y de Servicios.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	21 m + 3,5 m retirados como mínimo 2,5 m en el 80% del perímetro edificado, exceptuando en las medianeras.	
Cantidad de plantas	6	
Plano límite	24,5 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Si en FOT hasta completamiento de tejido, enrase o la altura máxima.. En densidad aplicable hasta el 70%	
FOT	0,8	
FOT adicional	Hasta 1,7 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,45	
FOS absorbente	0,275	
Densidad Máxima con Servicios	900 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	-
	Lateral	-
	Bilateral	-
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I, II y III	
USOS	Mixtura B	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie min: 750 m2	Ancho mín: 25m
Observaciones	Como mínimo el 50% de las plantas bajas deberán ser comerciales, abiertas a la vía pública	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	

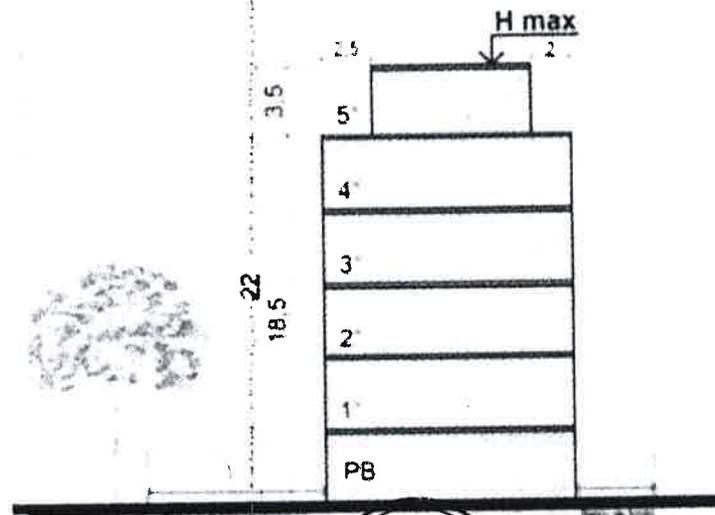
Dra. Georgina Cooperi Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

61
-2864-18
30 AGO 2018

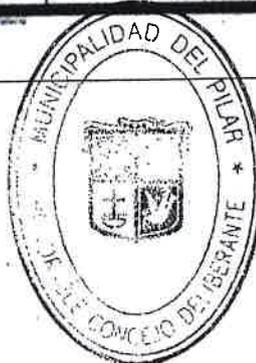
ZONA	PANAMERICANA 1	
Panamericana 1	Caracterización: Zona Residencial, Comercial y de Servicios.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	18,5 m + 3,5 m retirados como mínimo 2 m en el 80% del perímetro edificado.	
Cantidad de plantas	6	
Plano límite	22 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%	
FOT	1,2	
FOT adicional	Hasta 0,5 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,4	
FOS absorbente	0,3	
Densidad Máxima con Servicios	600 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	6m
	Lateral	6m
	Bilateral	6m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I, II y III	
USOS	Mixtura B	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín: 600 m ²	Ancho mín: 20m
Observaciones	Premio adicional de 10% de FOT y densidad cuando el 30% o más de la planta baja sea Comercial, abierta a vía pública.	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	



-2864-18

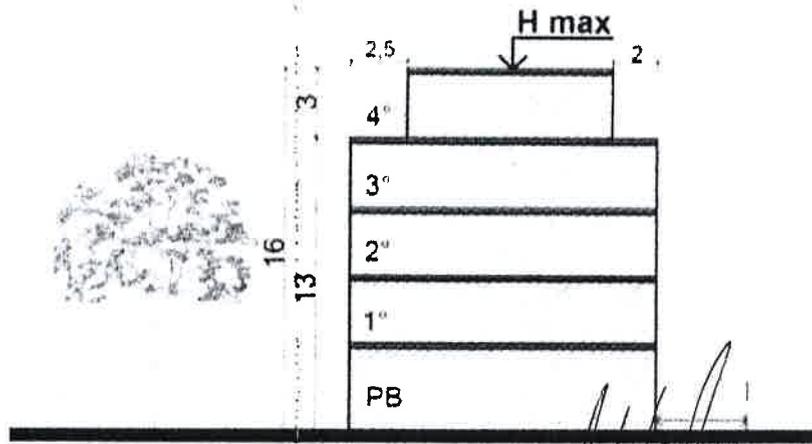
30 A60 2018

Dra. Georgina Ghioneri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

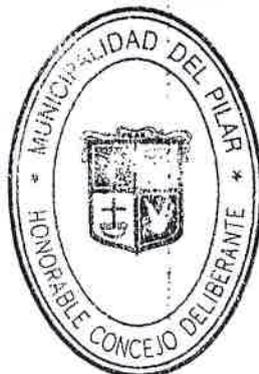


Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
del Pilar

ZONA	UR1	
Urbano Residencial 1	Caracterización: Zona de uso mixtos, de alta densidad con viviendas individuales y colectivas.	
Homologación por art. 40º Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	13 + 3m retirados como mínimo 2 m del perímetro edificado, exceptuando en las medianeras.	
Cantidad de plantas	5	
Plano límite	18	
Plusvalía	No	
Premios	Si en FOT hasta completamiento de tejido, enrase o la altura máxima.. En densidad aplicable hasta el 70%	
FOT	1,8	
FOT adicional	-	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	600 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	-
	Lateral	-
	Bilateral	-
	Fondo	(L-15)/2.
Tipología de Viviendas	I, II y III	
USOS	Mixtura B	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín: 750 m ²	Ancho mín: 25m
Observaciones	Se utiliza en centros urbanos	
CCT o Plusvalía	-	



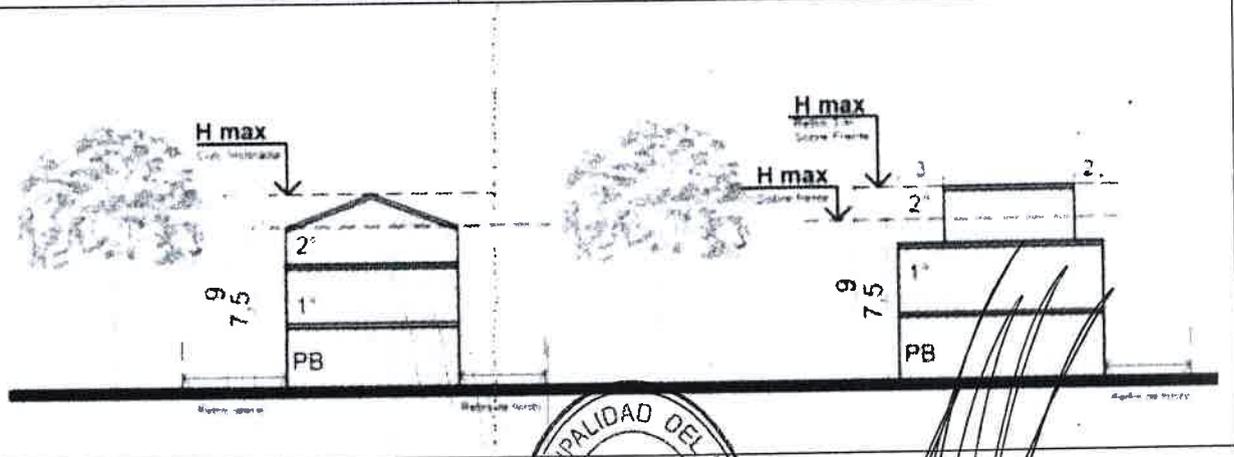
Dra. Georgina Cienfuegos Rodarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

63
-2864-18
30 AGO 2018

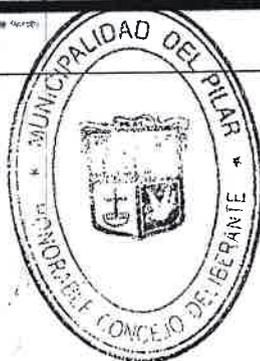
ZONA	UR2 A	
Urbano Residencial 2 A	Caracterización: Zona de escala barrial que permite mixturas de usos compatibles con la vivienda.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	Hmax 7,5 m (Cubierta horizontal) Hmax 9 m (Cubierta inclinada o retirado 3 m de la línea edificada)	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	9 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%	
FOT	0,9	
FOT adicional	Hasta 0,15 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,6	
FOS absorbente	0,2	
Densidad Máxima con Servicios	350 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	-
	Lateral	3m
	Bilateral	-
	Fondo	(L-15)/2.
Tipología de Viviendas	I y II	
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín: 375 m ²	Ancho mín: 15m
Observaciones	Aplicable a lotes de 0 a 1000 m ² Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado.	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	



-2864-18

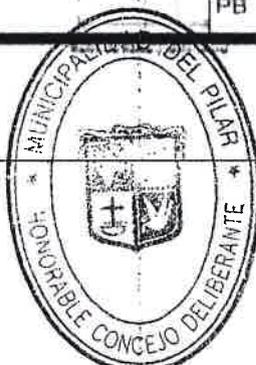
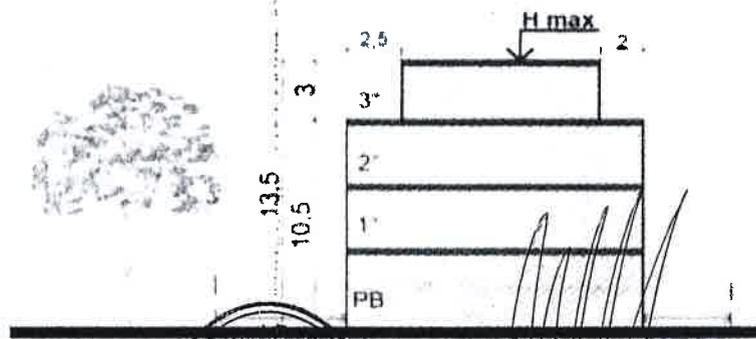
Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

30 AGO 2018



Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

ZONA	UR2 B	
Urbano Residencial 2 B	Caracterización: Zona de escala barrial, con viviendas unifamiliares y multifamiliares. Permite mixturas de usos compatibles con la vivienda. .	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	10,5 + 3 m retirados como mínimo 2 m del perímetro edificado.	
Cantidad de plantas	4	
Plano límite	15 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%	
FOT	0,9	
FOT adicional	Hasta 0,15 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,45	
FOS absorbente	0,275	
Densidad Máxima con Servicios	350 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	3 m
	Lateral	5 m
	Bilateral	5 m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I, II y III	
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín: 375 m ²	Ancho mín: 15
Observaciones	Aplicable a lotes de 1.000 m ² a 5.000 m ² . La altura máxima podrá excederse en 1.2 m en caso de hacer el estacionamiento a nivel del suelo, debajo del edificio. En lotes mayores a 2500 m se podrá evaluar un retiro de fondo distinto a solicitud del proponente.	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	



Dra. Georgina Guenther Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

65
-2864-18
30 AGO 2018

ZONA	UR2 C	
Urbano Residencial 2 C	Caracterización: Zona de escala barrial, con viviendas unifamiliares y multifamiliares. Permite mixturas de usos compatibles con la vivienda.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	13,5 + 3 m retirados como mínimo 2 m del perímetro edificado.	
Cantidad de plantas	5	
Plano límite	18 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%	
FOT	0,9	
FOT adicional	Hasta 0,15 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,3	
FOS absorbente	0,35	
Densidad Máxima con Servicios	350 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	9 m
	Lateral	9 m
	Bilateral	9 m
	Fondo	9
Tipología de Viviendas	I, II y III	
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie min: 375 m ²	Ancho mín. 15m
Observaciones	Aplicable a lotes de más 5.000 m ² . La altura máxima podrá excederse en 1.2 m en caso de hacer el estacionamiento a nivel del suelo, debajo del edificio.	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	
<p>Retiro de frente y retiro lateral</p> <p>Nivel de fondo</p>		

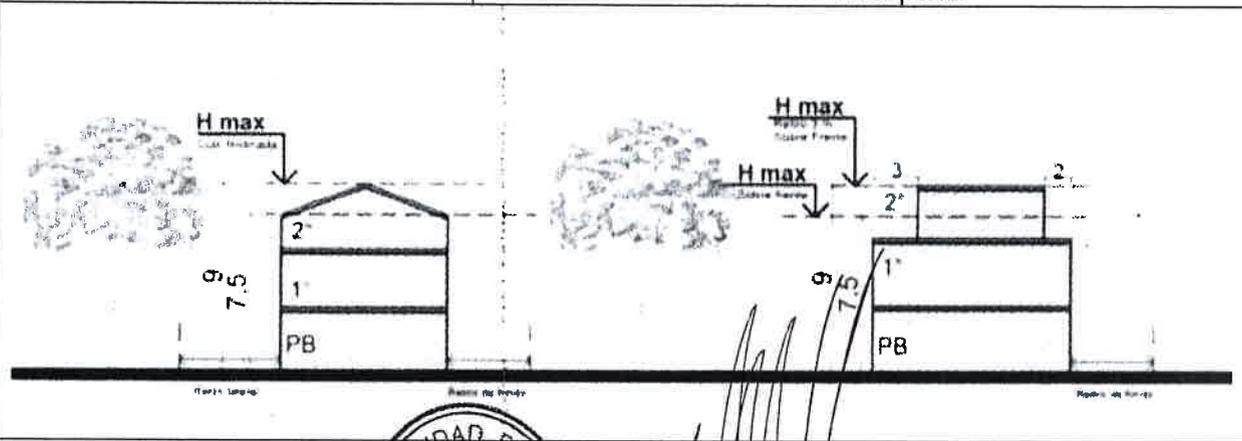
-2864 - 18 Dra. Georgina Siemera Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



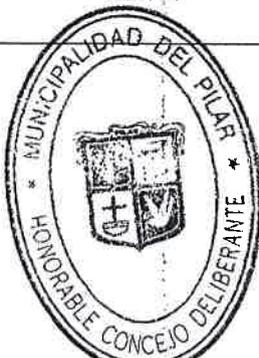
S. Gustavo Trindade
Pres. del Concejo Deliberante
Del Pilar

30 AGO 2018

ZONA	UR3	
Urbano Residencial 3	Caracterización: Zona de escala barrial, con viviendas unifamiliares y multifamiliares. Permite mixturas de usos compatibles con la vivienda.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	Hmax 7,5 m (Cubierta horizontal) Hmax 9 m (Cubierta inclinada o retirado 3 m de la línea edificada)	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	9 m	
Plusvalía	Si	
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%	
FOT	0,75	
FOT adicional	Hasta 0,1 con pago de CCT o plusvalía	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	250 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	-
	Lateral	3 m
	Bilateral	-
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I y II.	
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 375 m ²	Ancho mín. 15m
Observaciones	En caso de contar con lote mayor a 4.000 m ² , podrá optar por la altura de UR2 B y Vivienda III. Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado	
CCT o Plusvalía	Zona Receptora	



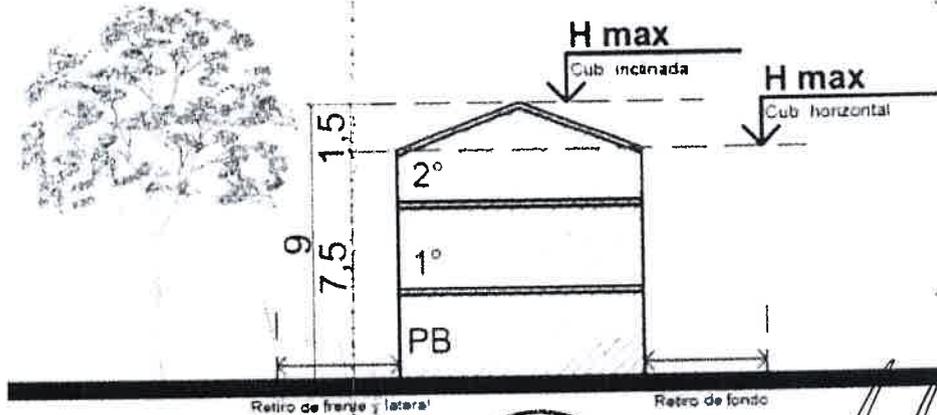
Georgina Crohetti Todarelli
 Dra. Georgina Crohetti Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

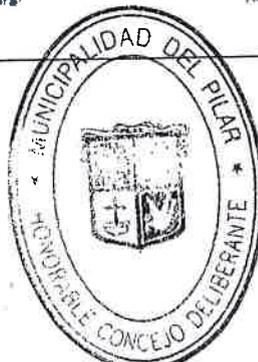
-2864-18⁶⁷
 30 AGO 2018

ZONA	UR4	
Urbano Residencial 3	Caracterización: Zona de escala barrial, con viviendas unifamiliares. Permite mixturas de usos compatibles con la vivienda.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	Hmax 7,5 m (Cubierta horizontal) Hmax 9 m (Cubierta inclinada)	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	9 m	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	0,8	
FOT adicional	-	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	150 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11	
RETIROS	Frente	3 m
	Lateral	3 m
	Bilateral	3 m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas		
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 375 m ²	Ancho mín. 15m
Observaciones	Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado.	
CCT o Plusvalía	-	



-2864 - 18
30 AGO 2018

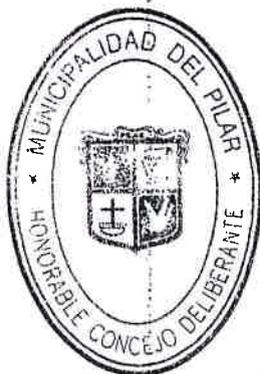
Ma. Georgina Giannini Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

ZONA	CR1	
Complementario Residencial 1	Caracterización: Lotes grandes, de baja densidad correspondiente a usos extra urbano.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	9 m	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	0,6	
FOT adicional	-	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	60 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda l por parcela	
RETIROS	Frente	3 m
	Lateral	3 m
	Bilateral	3 m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas		
USOS	Mixtura R	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 800 m ² Ancho mín. 20 m	
Observaciones	Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado. En lotes preexistentes menores a la superficie mínima, tendrán un FOT adicional de 0,1	
CCT o Plusvalía	-	


Dra. Georgina Ghionferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



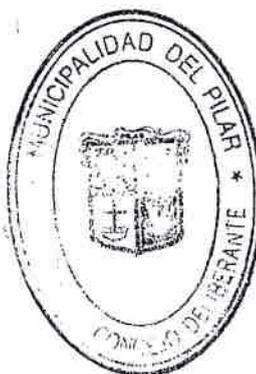

Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-168
30 AGO 2018

ZONA	CR2	
Complementario Residencial 2	Caracterización: Lotes grandes, de baja densidad correspondiente a usos extra urbanos.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	9 m	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	0,4	
FOT adicional	-	
FOS	0,3	
FOS absorbente	0,7	
Densidad Máxima con Servicios	40 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda l por parcela	
RETIROS	Frente	5 m
	Lateral	5 m
	Bilateral	5 m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	1	
USOS	Mixtura R	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 1500 m ²	Ancho mín. 25m
Observaciones	Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado. En lotes preexistentes menores a la superficie mínima, tendrán un FOT adicional de 0,1	
CCT o Plusvalía	-	

-2864 - 18
30 A60 2018

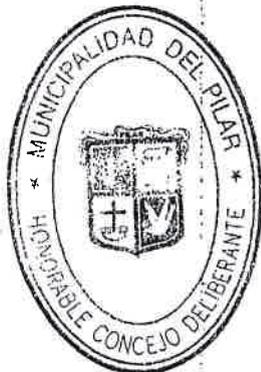
Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

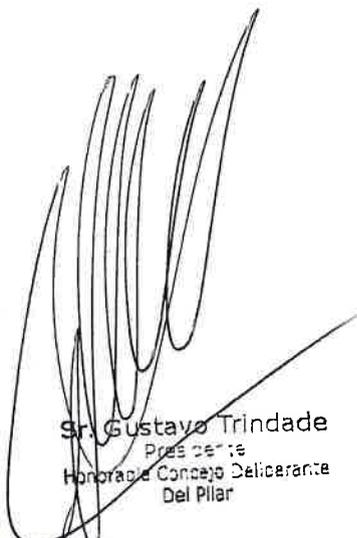


Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

ZONA	CR4	
Complementario Residencial 4	Caracterización: Lotes grandes, de baja densidad correspondiente a usos extra urbanos.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	9 m	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	0,3	
FOT adicional	-	
FOS	0,25	
FOS absorbente	0,75	
Densidad Máxima con Servicios	20 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda l por parcela	
RETIROS	Frente	5 m
	Lateral	5 m
	Bilateral	5 m
	Fondo	5 m
Tipología de Viviendas	I	
USOS	Mixtura R	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 4.000 m ²	Ancho mín. 40 m ²
Observaciones	Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado. En lotes preexistentes menores a la superficie mínima, tendrán un FOT adicional de 0,1	
CCT o Plusvalía	-	


Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



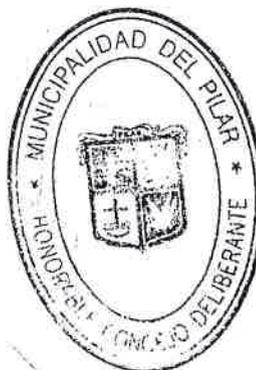

Sr. Gustavo Trindade
Pres del Concejo
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-18
30 AGO 2018



ZONA	CCC	
Complementario Club de Campo	Caracterización: Zona donde el uso predominante es la vivienda unifamiliar, permitiendo vivienda multifamiliar de manera acotada	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A	
EDIFICABILIDAD		
Altura	9 m para vivienda I. Para Vivienda II y III se aplica la altura de UR2C	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	0,8	
FOT adicional	-	
FOS	0,4	
FOS absorbente	0,3	
Densidad Máxima con Servicios	150 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela	
RETIROS	Frente	3 m
	Lateral	3 m
	Bilateral	3 m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I (75%) - II y III (25%)	
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 600 m ² Ancho mín. 20m	
Observaciones	Los indicadores urbanísticos son de aplicación para todas las parcelas afectadas sin distinción de barrio abierto o cerrado.	
CCT o Plusvalía	-	

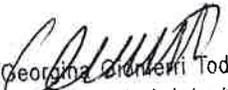

 Dra. Georgina Bianchi Codarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR

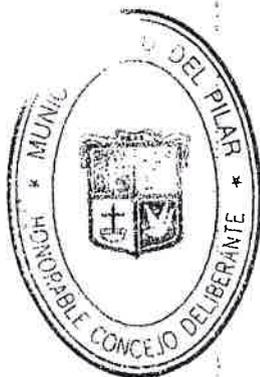



 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Consejo Deliberante
 Del Pilar

-2864-18
 30 AGO 2018

ZONA	PER
Polo Educativo Regional Pellegrini	Caracterización: Zona de usos predominantes educativos, investigación y esparcimiento
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona A
EDIFICABILIDAD	
Altura	13,5 + 3 m retirados como mínimo 2 m del perímetro edificado.
Cantidad de plantas	5
Plano límite	18 m
Plusvalía	No
Premios	No
FOT	0,8
FOT adicional	-
FOS	0,3
FOS absorbente	
Densidad Máxima con Servicios	350 hab/Ha
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11
RETIROS	Según surja de Plan de Sector
Tipología de Viviendas	I, II y III
USOS	Mixtura B
PARCELAMIENTO MÍNIMO	
Subdivisión Mínima	Superficie min: 375 m ² Ancho mín. 15m
Observaciones	La altura máxima podrá ser superada por tanques, torres o algún elemento icónico específico. Ver punto 4.2.3
CCT o Plusvalía	-


 Dra. Georgina Oriente Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR




 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

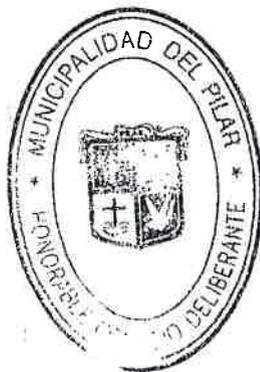
-2864-18

30 AGO 2018



ZONA	CAI	
Complementario Agropecuario Intensivo	Caracterización: Predomina ocupación agointensiva, vivienda familiar y complementarios.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona B	
EDIFICABILIDAD		
Altura	12 m	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	0,2	
FOT adicional	Con Elaboración Frutihortícola Industrial duplica FOT. Espacios no habitables incrementa a FOT 0,3.	
FOS	0,15	
FOS absorbente	0,8	
Densidad Máxima con Servicios	8 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda l por parcela	
RETIROS	Frente	10 m
	Lateral	10 m
	Bilateral	10 m
	Fondo	10 m
Tipología de Viviendas		
USOS	Mixtura R con comercio diario limitado a parcelas de hasta 200 m ² . Admite los usos rurales	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 10.000 m ²	Ancho mín. 40m
Observaciones	Se utiliza para chacras agointensivas.	
CCT o Plusvalía		


 Dra. Georgina Clontehi Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR

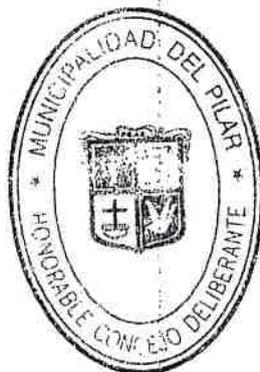



 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Consejo Deliberante
 Del Pilar

-2864-181
 30 AGO 2018

ZONA	CZMI	
Complementario Zona Mixta Industrial	Caracterización: Predomina la industria liviana con la logística	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona C	
EDIFICABILIDAD		
Altura	9 m	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	1	
FOT adicional	-	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	-	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda, complementaria a uso dominante	
RETIROS	Frente	3 m
	Lateral	3 m
	Bilateral	3 m
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I	
USOS	Mixtura C	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 2000 m ²	Ancho mín. 20m
Observaciones	Solo se permiten categorías industriales 1 y 2. En lotes mayores a 10.000 m ² la altura máxima podrá ser de 15 m	
CCT o Plusvalía	-	


 Dra. Georgina Gionferri Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR




 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

-2864-18

30 AGO 2018



ZONA	IEL	
Industrial Exclusivo Limitado	Caracterización: Predomina la industria con la logística	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona D	
EDIFICABILIDAD		
Altura	15 m	
Cantidad de plantas	4	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	1	
FOT adicional	-	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	-	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda complementaria a uso dominante	
RETIROS	Frente	10 m
	Lateral	10 m
	Bilateral	10 m
	Fondo	10 m
Tipología de Viviendas	-	
USOS		
Mixtura C		
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 2500 m ²	Ancho mín. 40m
Observaciones		
CCT o Plusvalía		

-2864 - 18
30 AGO 2018

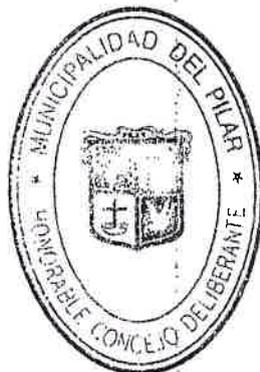
Georgina Cianferri Todarelli
Dra. Georgina Cianferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

ZONA	IE	
Industria Exclusiva	Caracterización: Industrial Exclusivo con actividades complementarias	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona D	
EDIFICABILIDAD		
Altura	15 m	
Cantidad de plantas	4	
Plano limite	-	
Plusvalía	No	
Premios	No	
FOT	1	
FOT adicional	-	
FOS	0,5	
FOS absorbente	0,25	
Densidad Máxima con Servicios	-	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda complementaria a uso dominante	
RETIROS	Frente	10 m
	Lateral	10 m
	Bilateral	10 m
	Fondo	10 m
Tipología de Viviendas	-	
USOS		
Mixtura D		
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Superficie mín. 2500 m ²	Ancho mín. 40m
Observaciones	Se permiten actividades complementarias de Servicios y Comercio hasta el 20% de la superficie total en parques industriales. Las parcelas linderas con zonas no industriales tendrán Mixtura de Usos C.	
CCT o Plusvalía	-	

Dra. Georgina Giommi Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



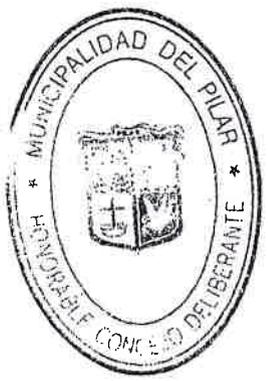
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-18
30 AGO 2018

ZONA	PI
Precinto Industrial	Caracterización: Establecimientos industriales Preexistentes ubicadas fuera de zonas permitidas
Homologación por art. 40º Dto 1741/96	Zona D
EDIFICABILIDAD	
Altura	15 m
Cantidad de plantas	3
Plano limite	-
Plusvalía	No
Premios	No
FOT	1
FOT adicional	-
FOS	0,5
FOS absorbente	0,25
Densidad Máxima con Servicios	-
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda complementaria a uso dominante I por parcela
RETIROS	
	Frente 3 m
	Lateral 3 m
	Bilateral 3 m
	Fondo (L-15)/2
Tipología de Viviendas	-
USOS	Mixtura C
PARCELAMIENTO MÍNIMO	
Subdivisión Mínima	Se debe mantener la unidad parcelaria
Observaciones	La declaración del PI implica el mantenimiento del uso. Al producirse el cese de la actividad dentro del mismo, el predio será asimilado por el área circundante a los efectos del uso.
CCT o Plusvalía	-
NOMENCLATURA CATASTRAL	
Parcelas incluidas en PI por Ord. Municipal 10/85 Convalidada por Dto. Provincial nº 8763/86	Circunscripción IV - Parcela 402F Circunscripción VII - Parcela 1065A Circunscripción X - Parcela 1830B

-2864-18
30 A60 2018

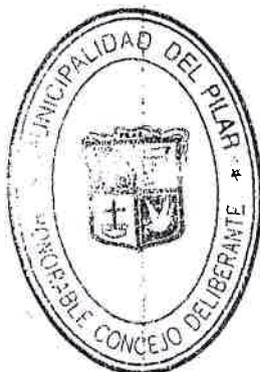
Dra. Georgina Giomferri Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
 Presidente del Concejo Deliberante
 Del Pilar

ZONA	RURAL	
Destino: Área y zona Rural.	Caracterización: Dedicada a la explotación extensiva agropecuaria.	
Homologación por art. 40° Dto 1741/96	Zona E	
EDIFICABILIDAD		
Altura	12m	
Cantidad de plantas	3	
Plano límite	-	
Plusvalía	No	
Premios	Si. Hasta 15% de FOT y Densidad:	
FOT	0,12	
FOT adicional	-	
FOS	0,1	
FOS absorbente	0,8	
Densidad Máxima	5 hab/Ha	
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda l por parcela	
RETIROS	Frente	12m
	Lateral	10m
	Bilateral	10m
	Fondo	10m
Tipología de Viviendas	-	
USOS	Mixtura R	
PARCELAMIENTO MÍNIMO		
Subdivisión Mínima	Según la unidad agroeconómica que fije el Ministerio de Agroindustria, o quien en el futuro lo reemplace	
Observaciones	En agrupamientos rurales, se permitirán hasta 30 hab/ha	
CCT o Plusvalía	-	

Georgina
Dra. Georgina Gionferrì Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-198
30 AGO 2018



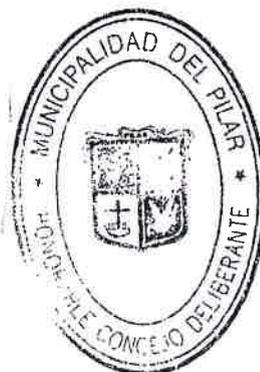
Anexo B - Listado catastral de predios incluidos en Usos Específicos

Uso específico 1. Establecimientos educativos con áreas de esparcimiento, especialmente deportivo

circ	sec	Ch.	Qta.	Frac	Mza	Pcl	Partida	UE	Observaciones	Ord. Mun.	Convalidación Provincial	OBS.
6	G	0	0	2	0	2	30500	UE1	HOSPITAL UNIV. AUSTRAL	ORD. 165/96	SI	Dto. Provincial 50/98
6		0	0	0	0	738	B 162643	UE1	FUNDACION SAGRADA FLIA HERCIN	ORD. 426/10	NO	
7		0	0	0	0	936	U 109181	UE1	PROG. FEDERAL VIV. SAN ALEJO	ORD. 339/10	SI	Dto. Provincial 424/12
7		0	0	0	0	936	G 105425	UE1	PROG. FEDERAL VIV. SAN ALEJO	ORD. 339/10	SI	Dto. Provincial 424/12
7		0	0	0	0	941	A 3569	UE1	INSTITUTO VERBO	ORD. 10/85	SI	Dto. Provincial 8763/85
7		0	0	0	0	943	95055	UE1	USAI	ORD. 53/88	NO	
7		0	0	0	0	958	A 2876	UE1	MARISTAS	ORD. 10/85	SI	Dto. Provincial 8763/86
7		0	0	0	0	986	B 1873	UE1	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	COT	NO	
7		0	0	0	0	932	A 95042	UE1	RESERVA NATURAL	COT	NO	
7		0	0	0	0	911	95008	UE1	RESERVA NATURAL	COT	NO	
7		0	0	0	0	917	95030	UE1	RESERVA NATURAL	COT	NO	
7		0	0	0	0	923	95032	UE1	RESERVA NATURAL	COT	NO	
7		0	0	0	0	929	95033	UE1	RESERVA NATURAL	COT	NO	

Uso específico 2. Cementerios

circ	secc	Ch.	Qta.	Frac	Mza	Pcl	Partida	UE	Observaciones	Ord. Municipal	Convalidación Provincial	OBS.
6		0	0	0	0	713	M 522899	UE2	CEMENTERIO MEMORIAL	ORD. 10/85 Y 108/92	SI	
6		0	0	0	0	857	A 1736	UE2	CEMENTERIO MUNICIPAL DERQUI	ORD. 10/85	SI	
6		0	0	0	0	857	C 114735	UE2	CEMENTERIO MUNICIPAL DERQUI			
6		0	0	0	0	857	D 164123	UE2	CEMENTERIO MUNICIPAL DERQUI			
7		0	0	0	0	936	93273	UE2	CEMENTERIO MUNICIPAL PILAR	ORD. 10/85	SI	
7		0	0	0	0	983	2878	UE2	CEMENTERIO MUNICIPAL PILAR	ORD. 10/85	SI	
5		0	0	0	0	546	A 156879	UE2	CEMENTERIO PILAR RTA.25		NO	



Sr. Gustavo Trindade
Honorado Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-18

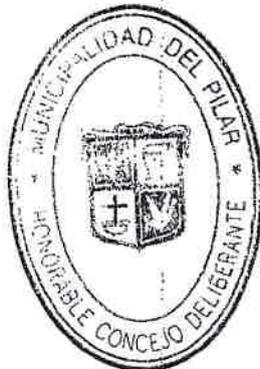
Dra. Georgina Giamelli Rodarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

30 AGO 2018

Uso específico 3. Servicios públicos

Circ.	Secc.	Cta.	Qta.	Frac.	Mza.	Pcl.	Partida	UE	Observaciones	Ord. Municipal	Convalidado Provincia	OBS.
10	0	0	0	0	0	1851	AC 195268	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	F 152757	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	G 152758	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	H 152759	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	K 152760	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	M 152761	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	P 152769	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	R 152764	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	U 152766	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	W 152767	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	X 152768	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	Y 152769	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1851	Z 152770	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 233/17	SI	Dto. Provincial 272/18
10	0	0	0	0	0	1852	2724	UE3	TERMOELÉCTRICA	ORD. 234/17	SI	Dto. Provincial 672/17 E
1	E	2	0	1	0	1	P 136360	UE3	PLANTA TRAT SUDAMERICANA		SI	Convalidado por Provincia

Georgetti
 Dra. Georgetti Gionferri Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR

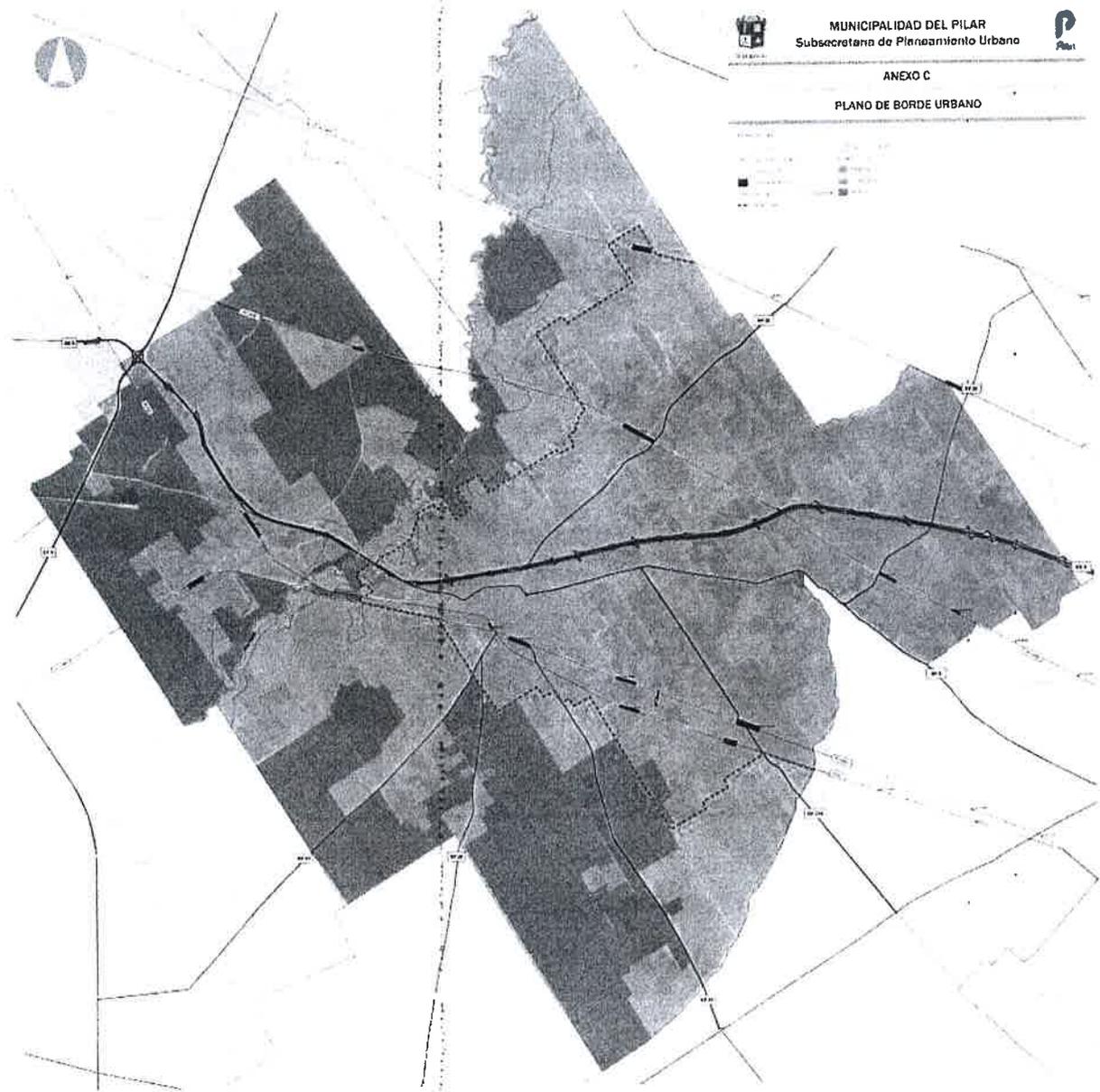


Gustavo Trindade
 Sr. Gustavo Trindade
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

-2864-18
 81
 30 A60 2018



Anexo C: Plano de Borde Urbano



MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaria de Planeamiento Urbano
ANEXO C
PLANO DE BORDE URBANO

ORDENANZA 255/18

-2864-18

06 AGO 2018

Georgina
Dra. Georgina Gionterri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



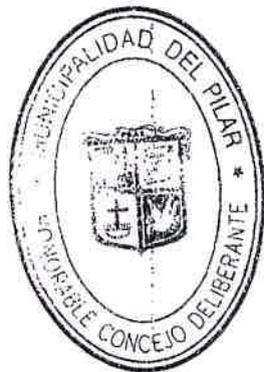
Gustavo
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

Anexo D: Plano de Zonificación



ORDENANZA 255/18

Georgetta
Dra. Georgetta Grezetti Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

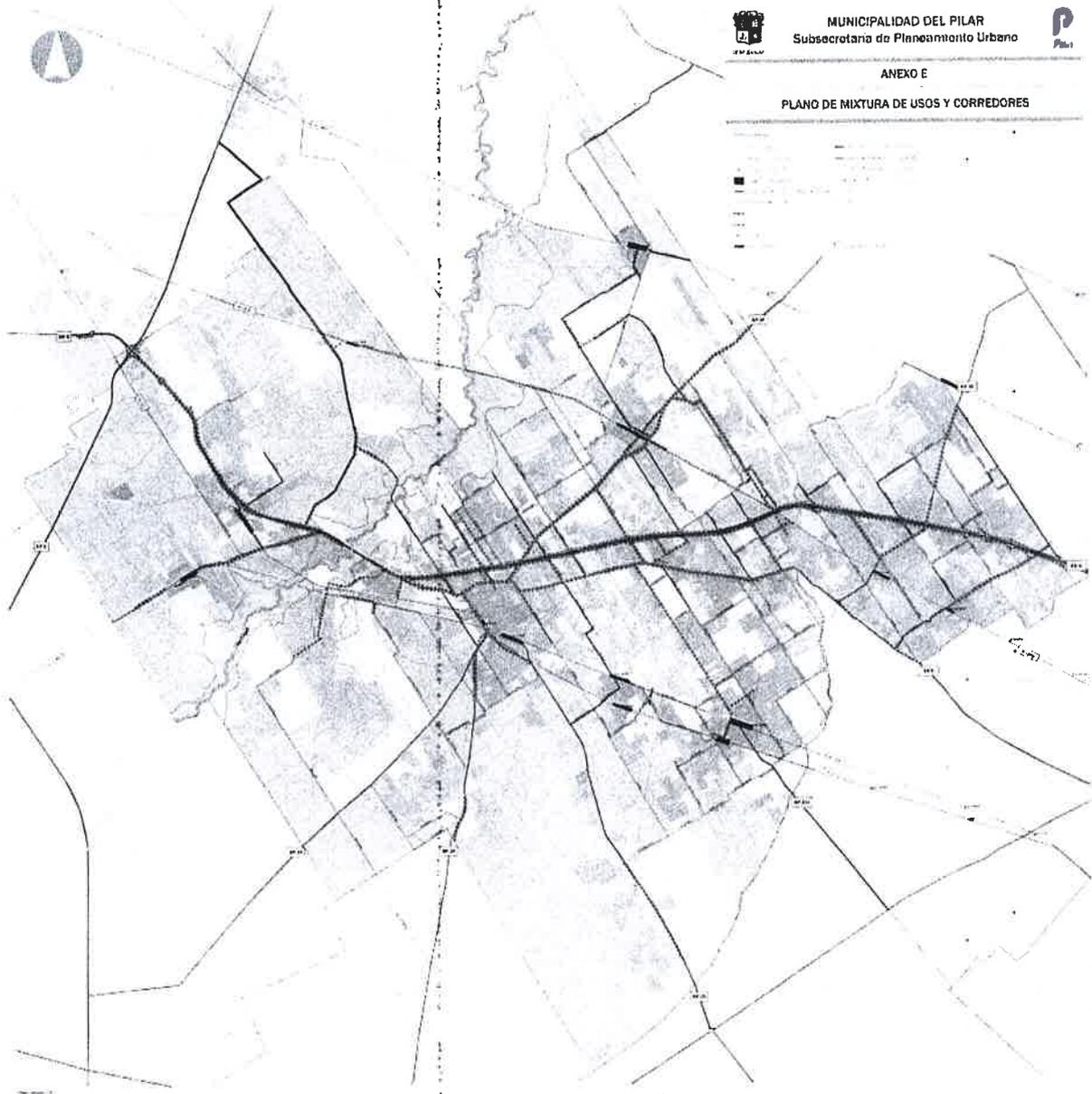


[Signature]
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-18
30 AGO 2018⁸³



Anexo E: Plano de Mixtura de Usos y Corredores

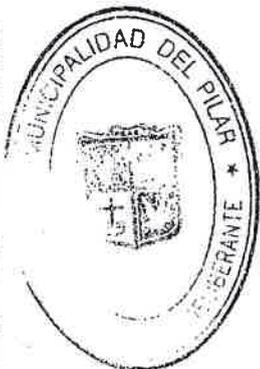


MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaria de Planeamiento Urbano
ANEXO E
PLANO DE MIXTURA DE USOS Y CORREDORES

ORDENANZA 255/R

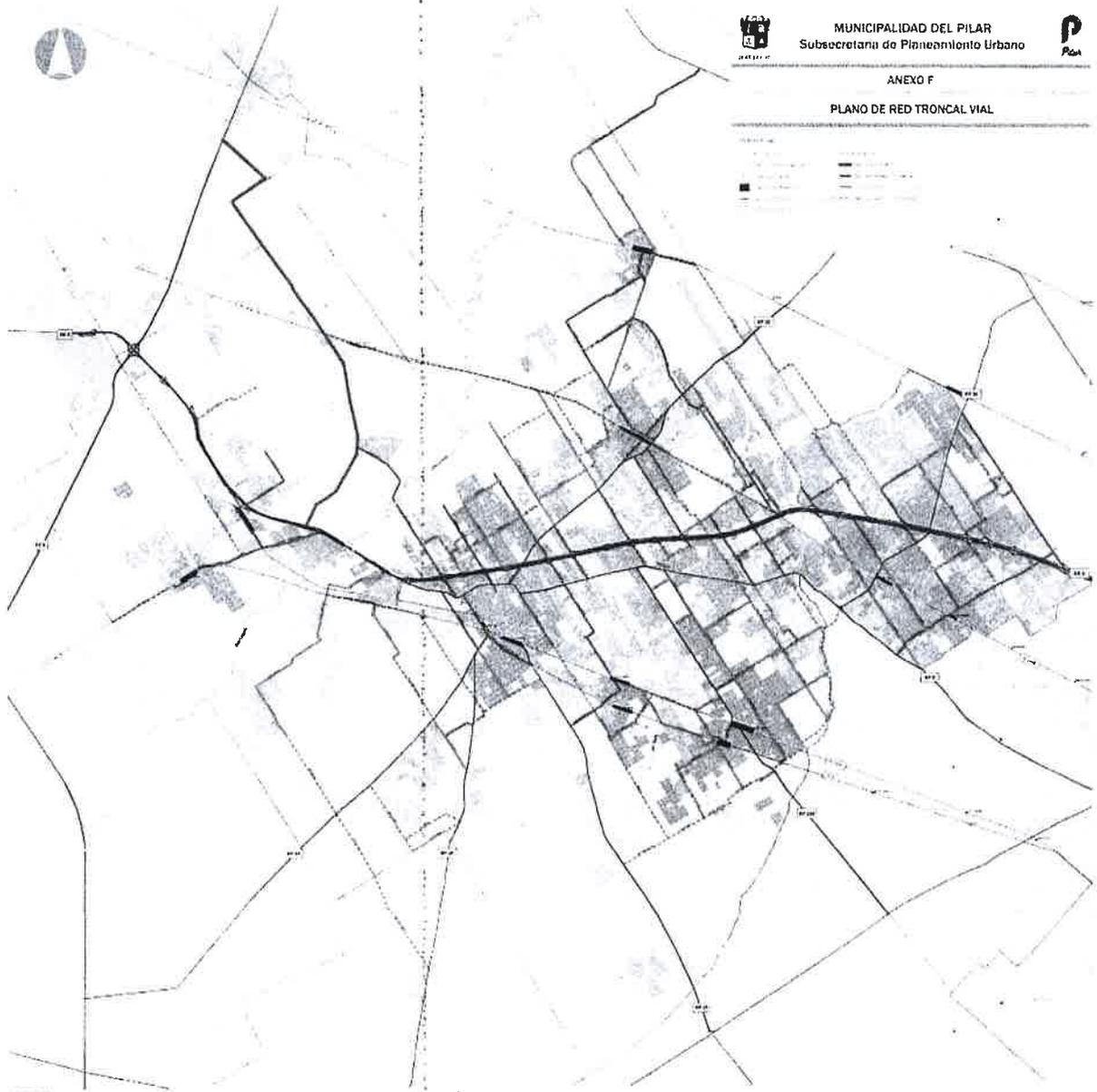
-2864-18
30 AGO 2018

Dña. Georgina Giuffrè Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



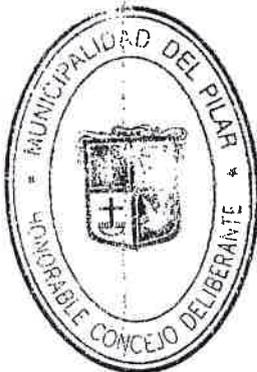
[Handwritten Signature]
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

Anexo F: Plano de Red Troncal Vial



ORDENANZA 255/18

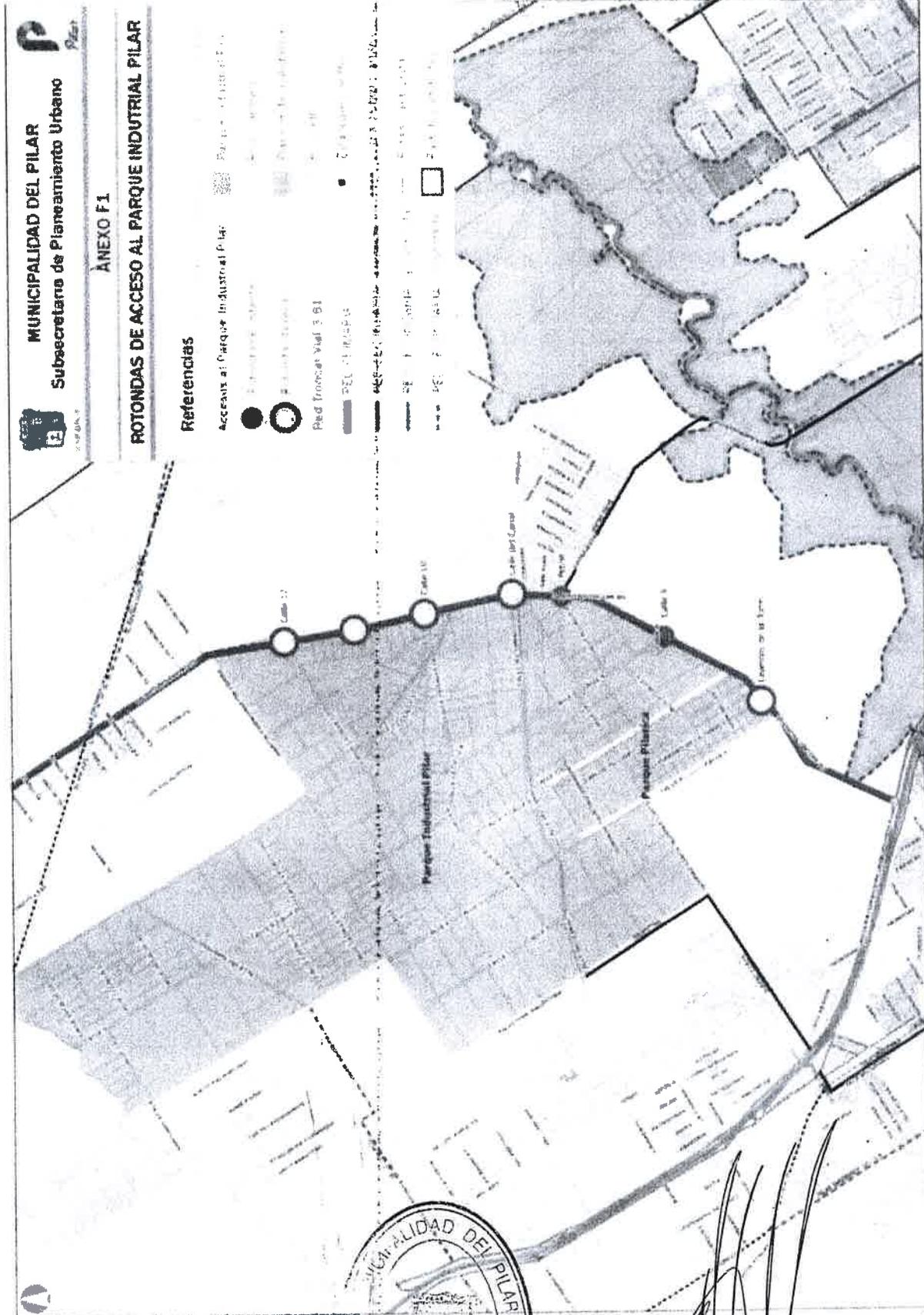
Georgina
Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

-2864-18⁸⁵
30 ABO 2018

Anexo F.1: Plano de Rotondas del Parque Industrial Pilar



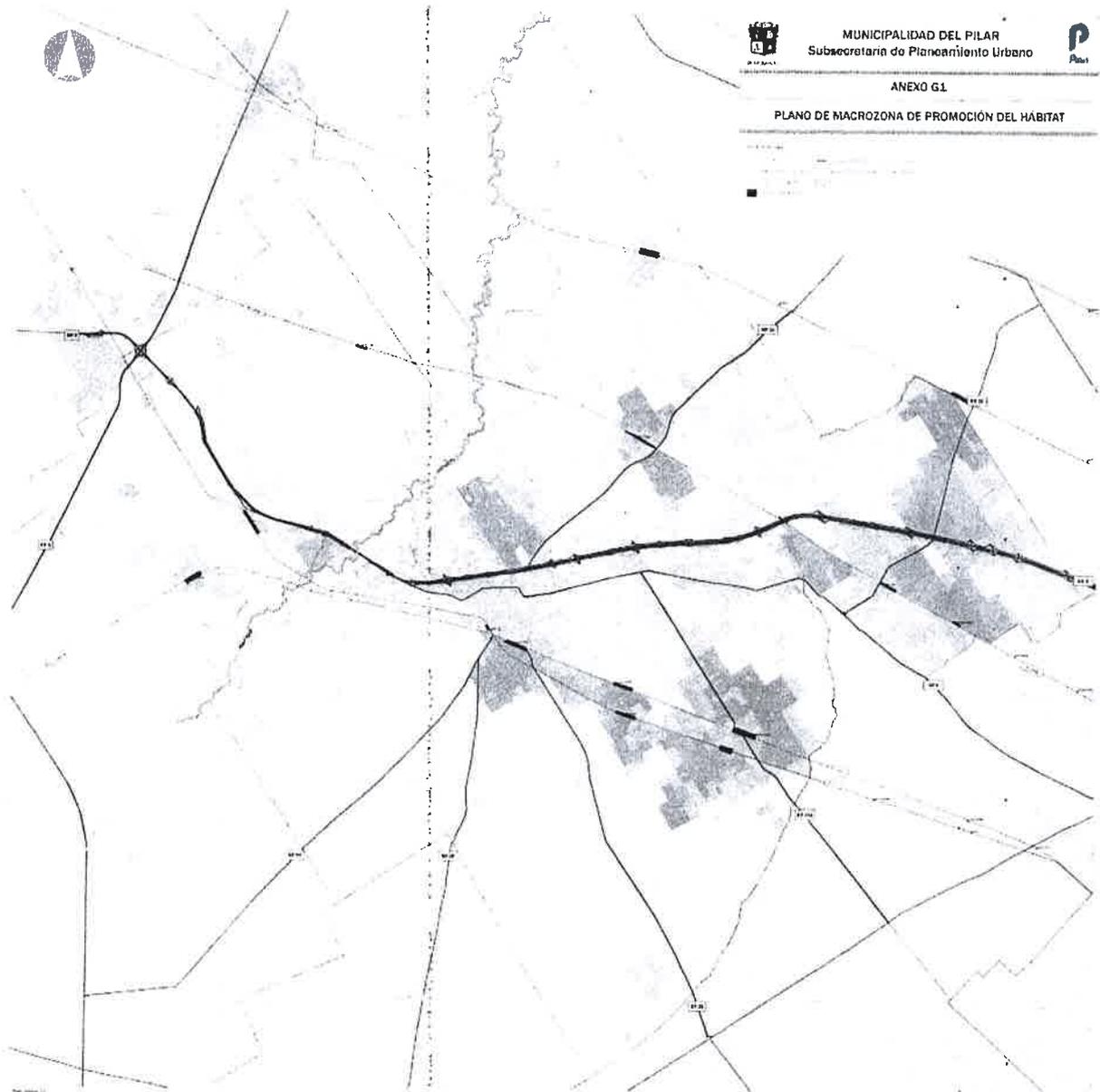
-2864-18
30 A60 2018

Georgina
Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

Anexo G.1: Plano de Macrozona de Promoción del Hábitat



ORDENANZA 255/18

Georgina
Dra. Georgina Gronferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



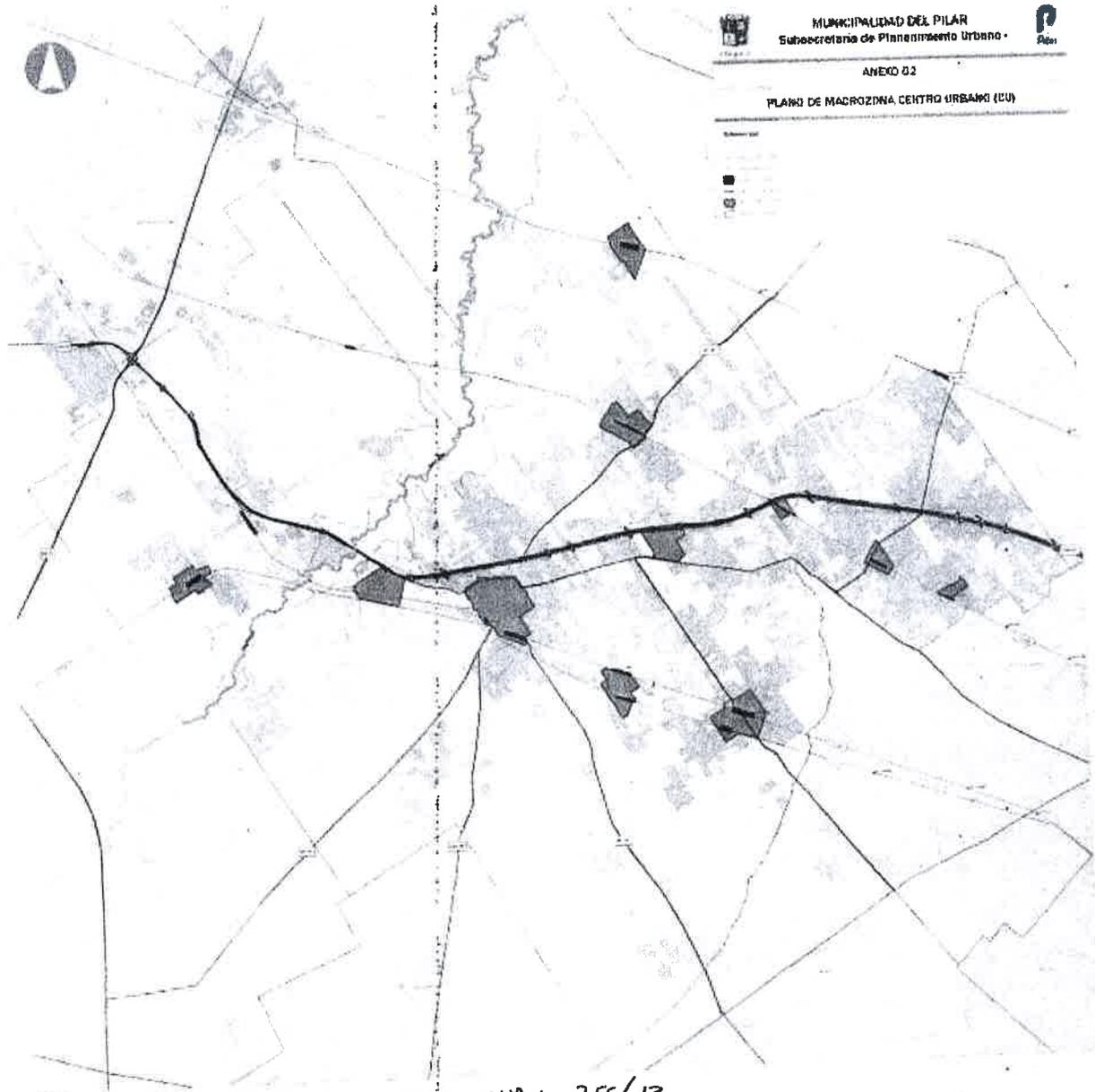
Gustavo
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

[-2864-18
87

30 AGO 2018



Anexo G.2: Plano de Macrozona Centro Urbano



ORDENANZA 255/18

-2864-18

30 AGO 2018

Georgina Todarelli
Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



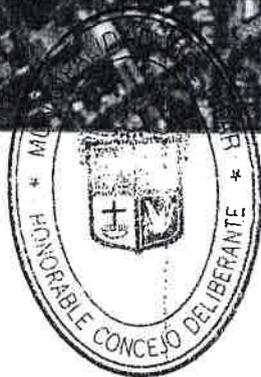
Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
De Pilar

Anexo G.3: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Casco Histórico de Pilar



ORDEN INZA 255/18

Georgina Todarelli
 Dra. Georgina Glionetti Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

89
 -2864-18
 30 AGO 2018



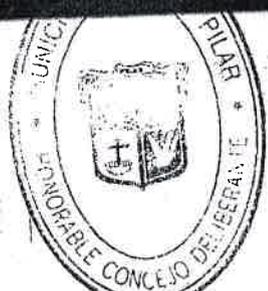
Anexo G.4: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno



ORDENANZA 255/18

-2864-18
30 A60 2018

Georgina Todarelli
Dra. Georgina Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

Anexo G.5: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno



DEVENANZA 255/18

Georgina
 Dra. Georgina Gionferri Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR

-2864-18
 30 AGO 2018



Gustavo
 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

HONORABLE DELIBERANTE
246

Anexo G.6: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno



ORDENANZA 255/18

-2864-18
30 AGO 2018

Dra. Georgina Gionterri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



[Handwritten Signature]
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejal Representante
Del Pilar

Anexo G.7: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno



ORDENanza 255/18

C. Todarelli
 Dra. Georgina Giomèrri Todarelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR



G. Trindade
 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

2864 - 18
30 AGO 2018

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
241

Anexo G.8: Plano de Macrozona Protección Ambiental Los Jazmines



ORIGEN: 2018

-2864-18

30 AGO 2018

[Signature]
Dra. Georgina Giordani Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DEL PILAR

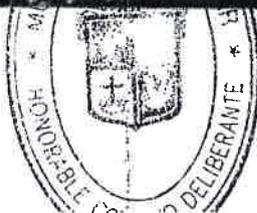
[Signature]
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

Anexo G.9: Plano Plano de Macrozona Protección Ambiental San Blas



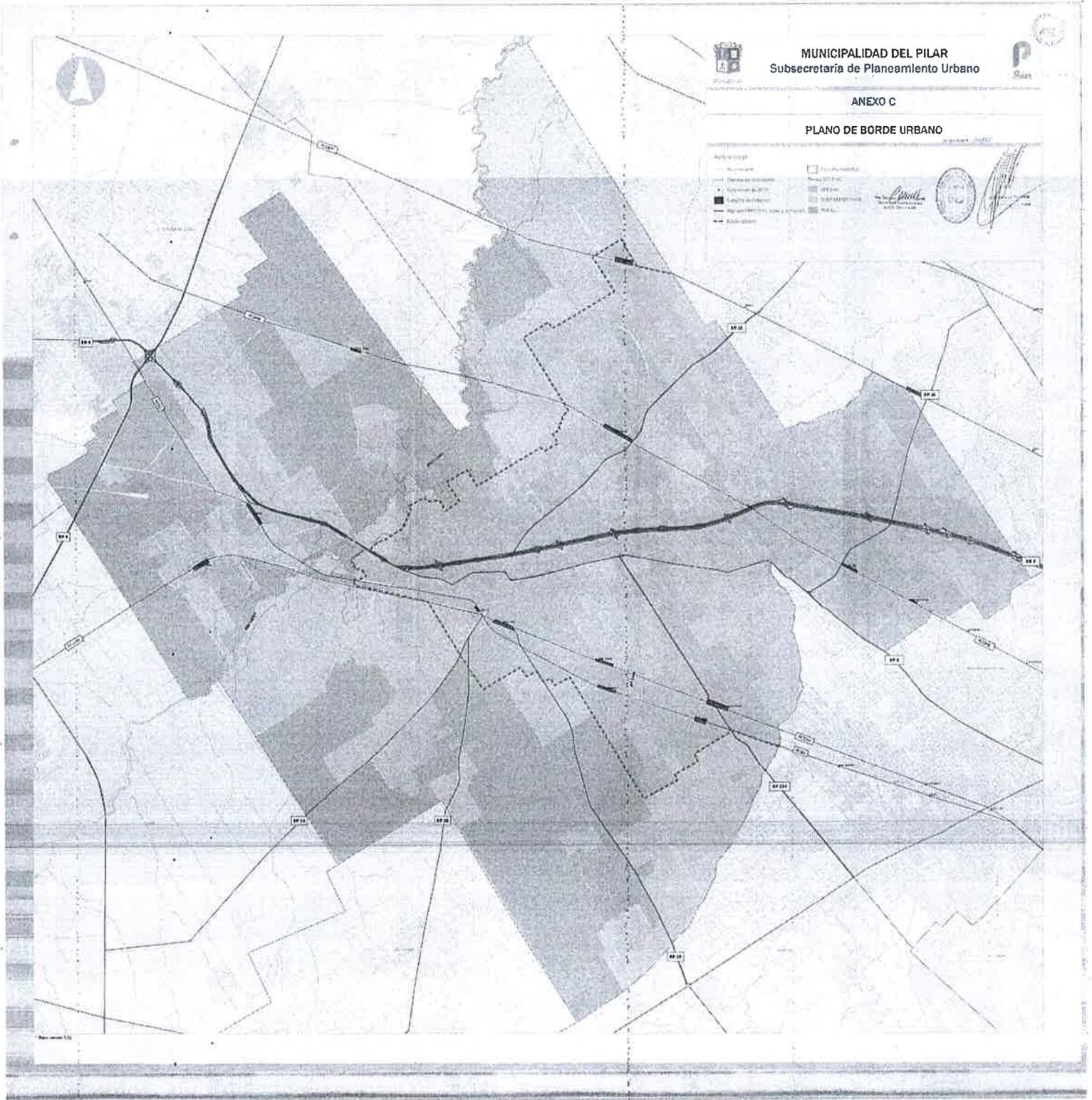
ORDENANZA 255/18

Georgina
 Dra. Georgina Ghisleri Talarrelli
 Secretaria Administrativa
 H.C.D. DEL PILAR



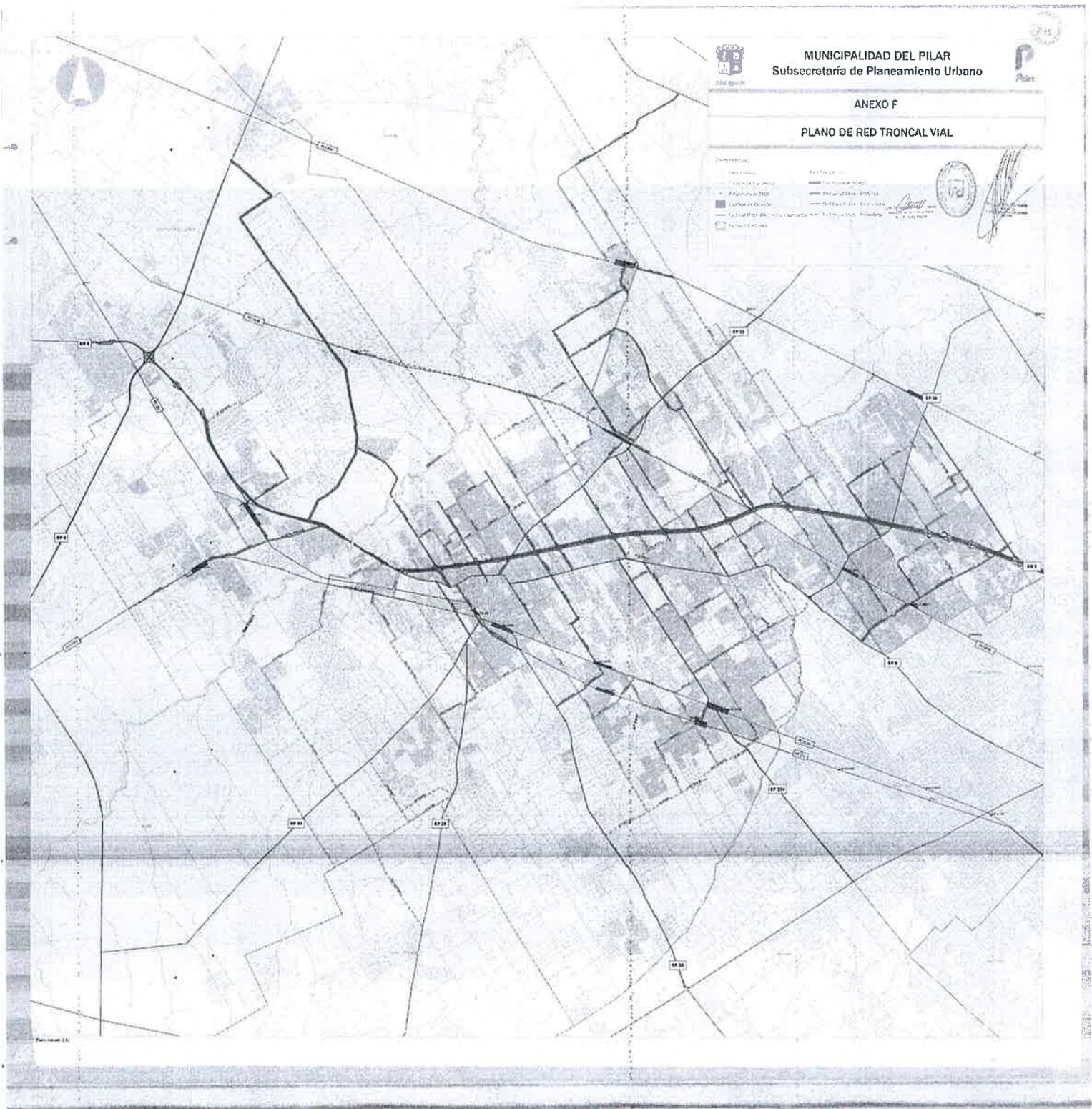
Gustavo
 Sr. Gustavo Trindade
 Presidente
 Honorable Concejo Deliberante
 Del Pilar

95
 -2864-18
 30 A60 2018



-2864-18

00 AGO 2018



-2864 - 18
30 A60 2018



MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano

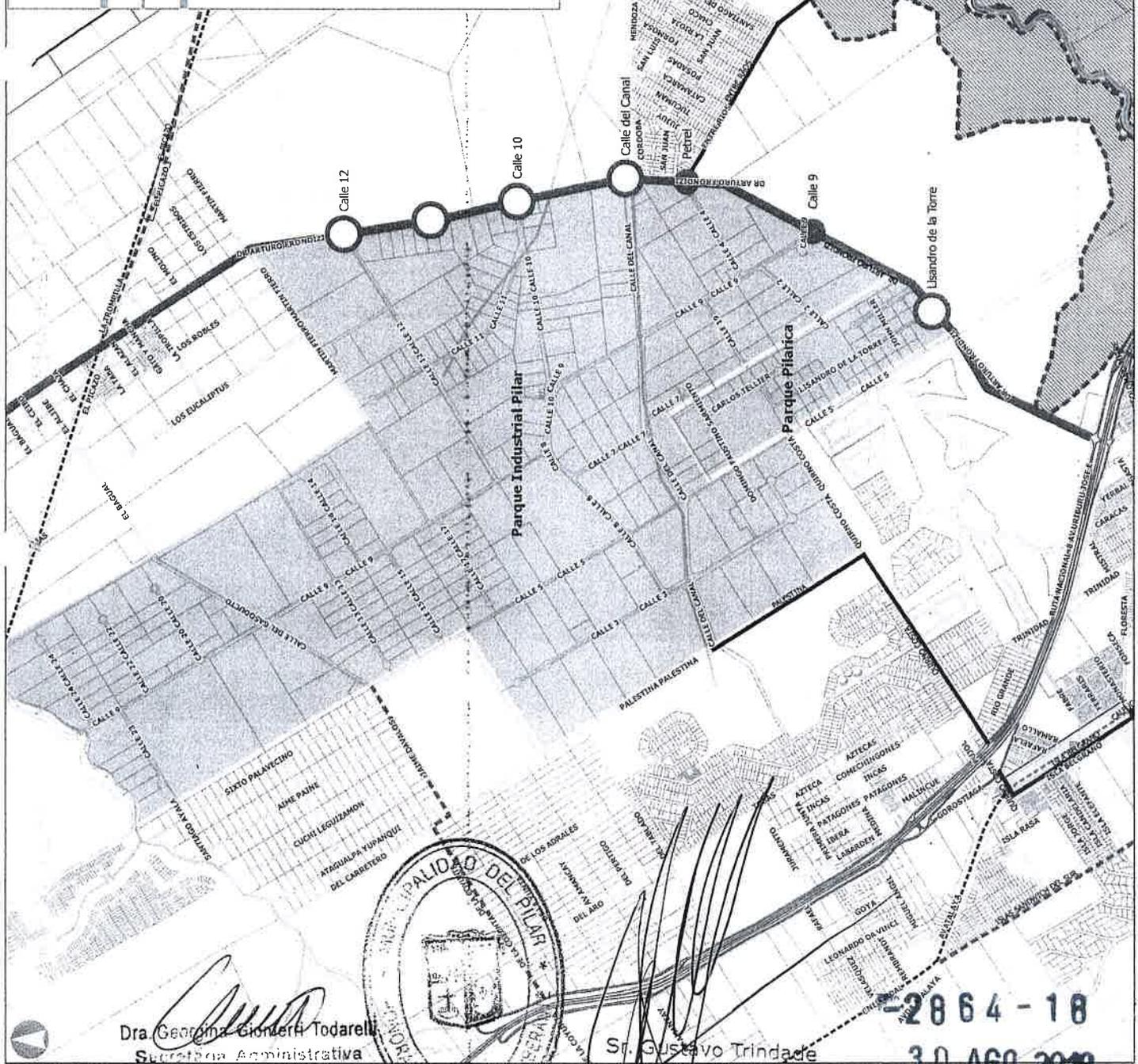
pilar.gov.ar

ANEXO F1

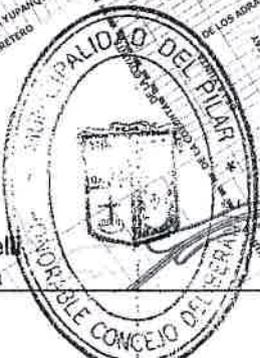
ROTONDAS DE ACCESO AL PARQUE INDUSTRIAL PILAR

Referencias

- Accesos al Parque Industrial Pilar
- Rotondas Existentes
- Rotondas Nuevas
- Red Troncal Vial 3.81
- RED PRIMARIA
- RED-SECUNDARIA - existente
- RED SECUNDARIA - a consolidar
- RED SECUNDARIA - proyectada
- Parque Industrial Pilar
- Ríos y arroyos
- Planicie de Inundación
- RíoLujan
- Estaciones de fccc
- Línea de ferrocarriles
- Rutas y autopistas
- Partidos limítrofes



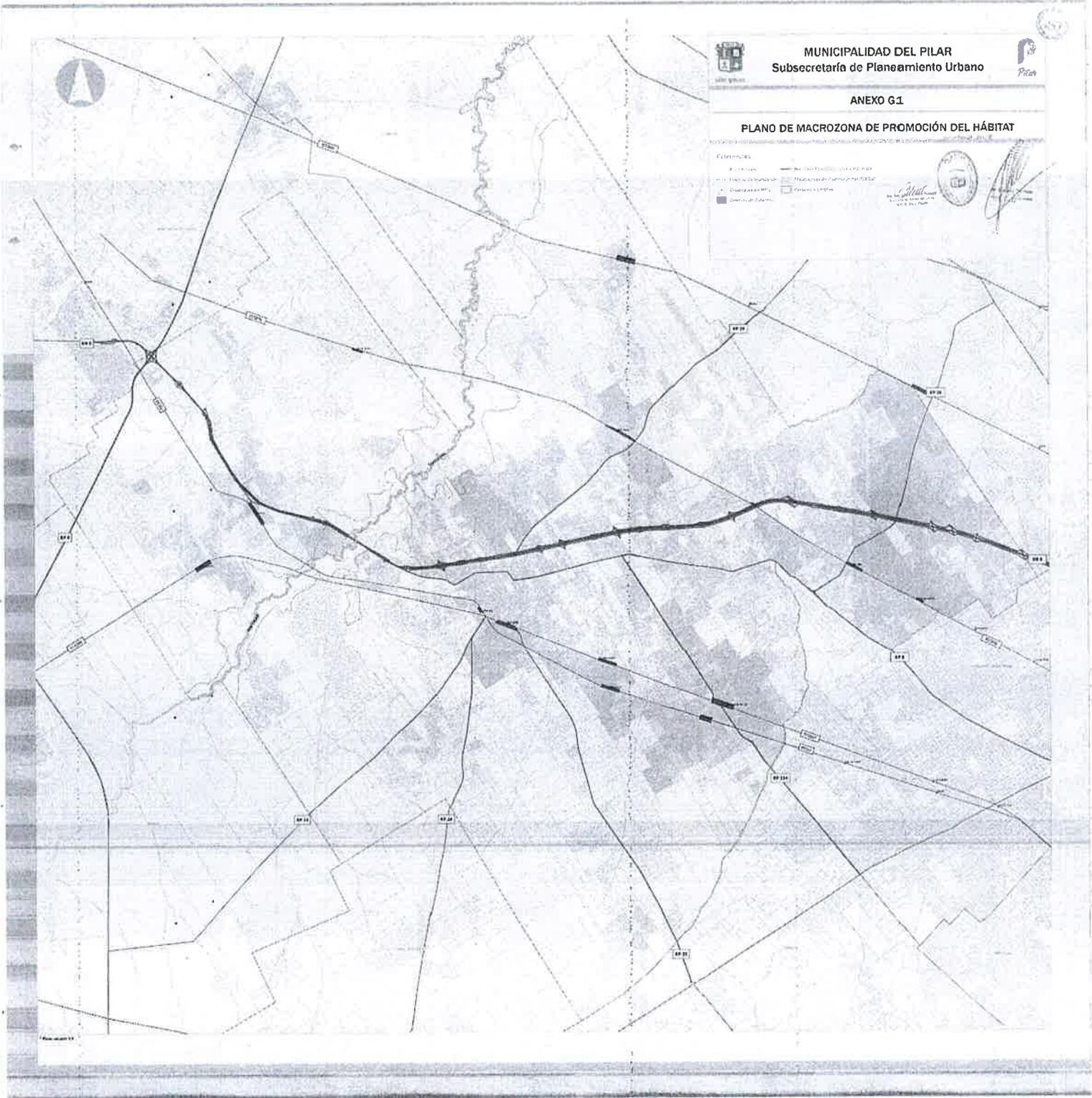
Dra. Georgina Giordani Todarelli
Subsecretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Sr. Gustavo Trindade
Secretario de Planeamiento Urbano
Municipalidad del Pilar

2064-18
30 AGO 2018

ORDENANZA 255/18



-2864-18

30 A60 2018



MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano



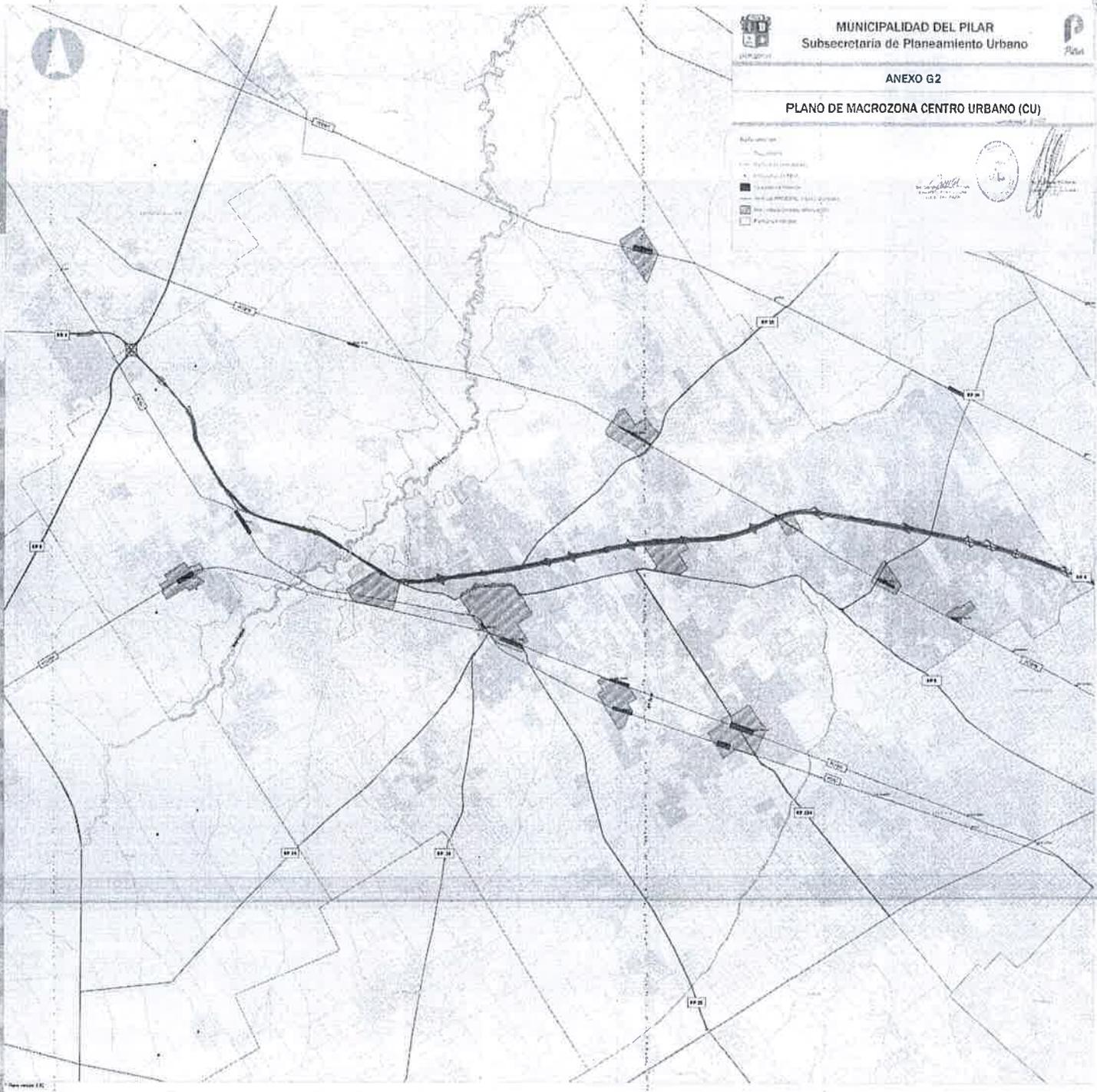
ANEXO G2

PLANO DE MACROZONA CENTRO URBANO (CU)

Legenda

- Puntos
- Límites de la zona
- Zonas de reserva
- ▨ Zonas de reserva para el futuro
- Zonas de reserva para el futuro
- Zonas de reserva

[Handwritten signatures and stamps]



-2864-18
30 AGO 2018



MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano

ANEXO G.3

Plano de Macrozona Protección Patrimonial
Casco histórico de Pilar

Referencias:

Rutas y autopista

Red ferroviaria

Parcelas con Protección Patrimonial

Área con Protección Patrimonial

0182.14.2A 255/12



pilar.gov.ar





MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano

ANEXO G.5

Plano de Macrozona Protección Patrimonial
Estación Zelaya y Entorno

Referencias:

Rutas y autopistas

Red Ferroviaria

Parcelas con Protección Patrimonial

Área con Protección Patrimonial

Ordoñez 255/18



-2864-1A 30 AGO 2018



Georgina...



MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano

ANEXO G.7

Plano de Macrozona Protección Patrimonial
Estación Toro y Entorno

Referencias:

— Rutas y autopista

- - - Red ferroviaria

Parcelas con Protección Patrimonial

Área con Protección Patrimonial

Ordoñez 255/12



CONCE...

2004-18 30 AGO 2018



MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano



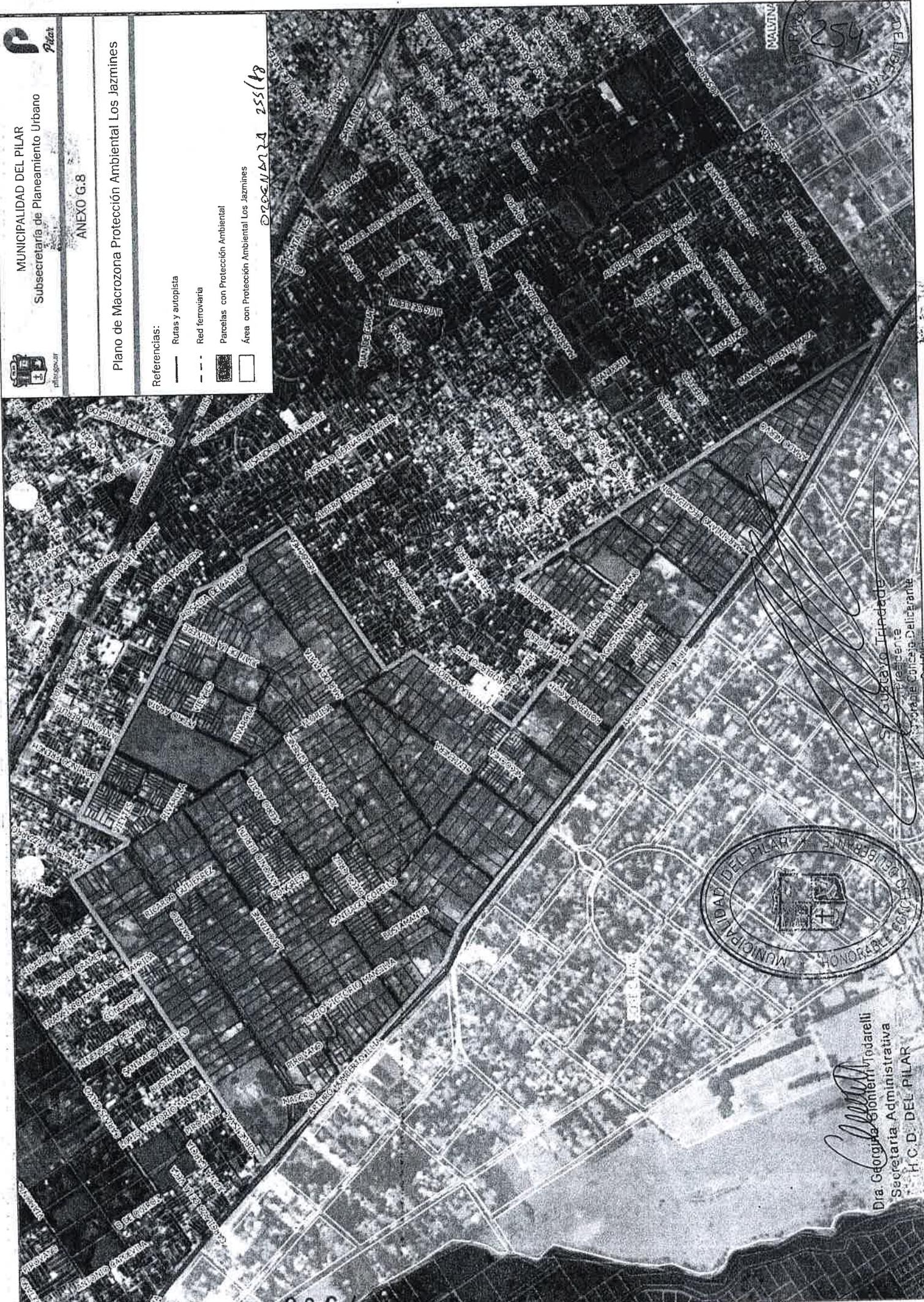
ANEXO G.8

Plano de Macrozona Protección Ambiental Los Jazmines

Referencias:

- Rutas y autopista
- - - Red ferroviaria
- ▨ Parcelas con Protección Ambiental
- Área con Protección Ambiental Los Jazmines

ORDENANZA 255/18



CONCEJO DEL BERGAMO
255/18



Dr. Giorgio Giommi Toldarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

Dr. Gustavo Ibarra
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Del Pilar

2864 10 30 AGO 2018

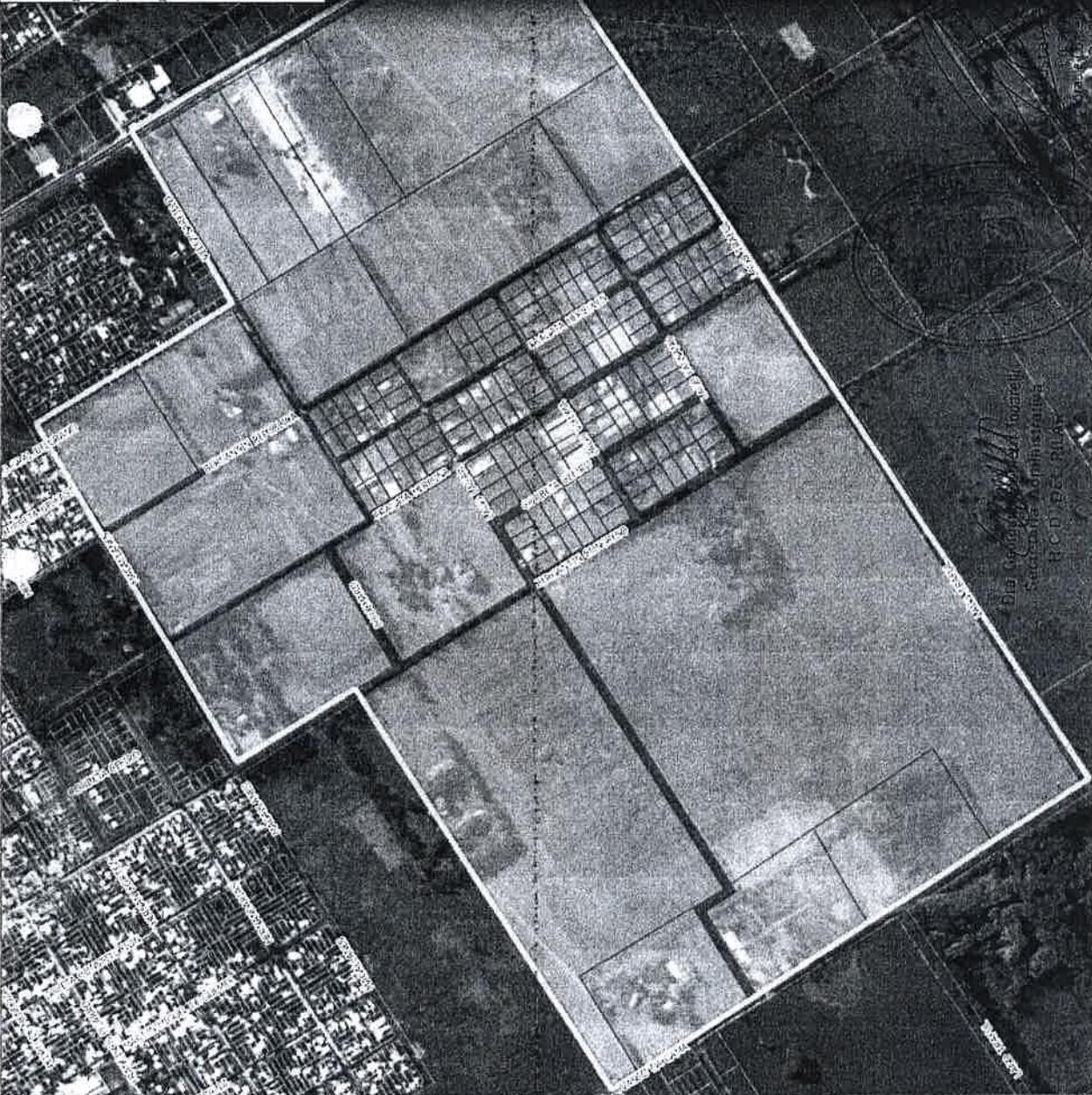
MUNICIPALIDAD DEL PILAR
Subsecretaría de Planeamiento Urbano

ANEXO G.9

Plano de Macrozona Protección Ambiental Barrio San Blas

Referencias:
 - Rutas y autopistas
 - Red ferroviaria
 - Parcelas con Protección Ambiental
 - Área con Protección Ambiental San Blas

07/SS/17



Dir. General de Planeamiento Urbano
 Subsecretaría de Planeamiento Urbano
 R.C.D. DE PILAR

-2864-18

30 AGO 2018

Juan Pablo Martignone
 Ing. Juan Pablo Martignone
 JEFE DE GABINETE

Nicolás Ducoté
 Lic. Nicolás DUCOTÉ
 INTENDENTE MUNICIPAL